Stadt Bad Oeynhausen
- Planungsamt -

Textteil
zum Bebauungsplan Nr. 77 A " Ostermasch- Ost"
der Stadt Bad Oeynhausen

O. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I, S. 2141)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 466, 479);

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW.S.218);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW.2023);

die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 BGBI. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1993 (BGBI. I, S. 481);
das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.S. 926).

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.10.1998 folgende Satzung erlassen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 A ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der „Werster Straße" (L546) vom „Schwarzen Weg" bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 323 der Flur 8, Gemarkung Werste.

Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 323 der Flur 8, Gemarkung Werste von der „Werster Straße" (L546) bis zur Straße „Ostermasch", diese überquerend bis zur östlichen Grenze der „Friedhofsstraße".

Im Süden: durch die südliche Grenze der Straße „Ostermasch" von der „Friedhofstraße" bis zum „Schwarzen Weg".

Im Osten: durch die westliche Grenze des „Schwarzen Weges" von der Straße „Ostermasch" bis zur „Werster Straße" (L546).

Der Geltungsbereich ist auf dem Plan dargestellt.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und einem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

1.3 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB I.V.m § 1 Abs. 2 sowie §§ 3 u. 4 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

1.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs.3 Ziff. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 Bau BVO)

1.4.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundfläche darf sich durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - sofern es sich hier nicht um mit Rasenpflastersteinen befestigte Stellplätze bzw. Zufahrten handelt - nur um maximal 10 von Hundert erhöhen.

1.4.2 **Zahl der Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
Für die Schallschutzbebauung wird ein Staffelgeschoß ohne Rücksprung gegenüber den der L546 zugewandten Seiten festgesetzt.
Abweichend von § 2 (5) BauONW wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, daß ein oberstes Geschoß auch dann, wenn es nicht gegenüber allen Außenwänden des jeweiligen Gebäudes zurückgesetzt ist, als Staffelgeschoß gilt, sofern die übrigen Bestimmungen des § 2 (5) BauONW eingehalten werden.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind in Staffelgeschossen und anderen Geschossen, die kein Vollgeschoß sind, bei der Ermittlung der GFZ nicht mitzurechnen.

1.5 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die im Plan durch Baulinien und Baugrenzen kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden. Die Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Treppenhäuser und Erker um jeweils höchstens 1,5 m überschritten werden. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO nur in der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.6 **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Dargestellt werden vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen.
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an der Straßeneinmündung zur Werster Str. sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedungen sichtbehindernden Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,7 - 2,5 m Höhe freizuhalten.

Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Rad-und Gehwege usw.) wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Diese bleibt den Ausführungsplänen vorbehalten.
In der öffentlichen Grünfläche wird ein öffentlicher Rad- und Fußweg festgesetzt.

1.7 **Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Dargestellt wird eine öffentliche Grünfläche, für die die Zweckbestimmung „Parkanlage" festgelegt wird.

2.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a i.V.m. § 178 BauGB)

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten und öffentlichen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, soll ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene „Versiegelung", bedingt durch neu hinzukommende Wohnbebauungs- und Erschließungsflächen geschaffen werden.Je 200 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein großkroniger Baum zu pflanzen Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste zu erfolgen.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

2.2 Ausführung und Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Die im Plangebiet nach § 51 BauO NW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Für 6 Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Es sind breitkronige, heimische und standortgerecht Laubbäume mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 qm) zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

3. Gestalterische Festsetzungen

(§ 12 Abs. 1 i.V.m. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW i.V.m. § 12 BauO NW)

Im Bereich der Erschließungsanlagen sind die Bauflächen gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen durchgehend mit Einfriedungen zu gestalten.

4. Hinweise

4.1 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr . 24 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmisionsgesetzes als Vorkehrung gegen Verkehrsimmisionen durch die L 546 eine Schallschutzbebauung mit einer Traufhöhe von mind. 7,50 m zu den der L 546 zugewandten Seiten vorzusehen.
Zur Minderung der Reflexion (mind. 8 dB) sind die Fassade und ihre Teile mit hochabsorbierenden Materialien zu gestalten.

Gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches diese Bebauungsplans passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmisionsgesetzes vorzusehen. Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind zu den der L 546 zugewandten Seiten nicht zulässig.

4.2 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III b der beigefügten „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen - Kreis Minden-Lübbecke - und Salzuflen - Kreis Lippe - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974", in Kraft getreten am 1. September 1974.

4.3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Kanalisation (Mischsystem) in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.

4.4 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 (5) BauO NW)

Die Festsetzung der Planzeichnungen und des Textteiles sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen wird.

4.5 Befreiungen

(§ 31 Abs. 2 BauGB)

Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

4.6 Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 79 (1) 14 BauO NW)

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Fritz)
Bürgermeisterin

(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

Stadt Bad Oeynhausen
Bebauungsplan Nr. 77 A
"Ostermasch"

1.0 **Pflanzliste für Hecken und Kleingehölze/Pflanzstreifen**

Pflanzenauswahl Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	10%
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10%
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5%
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10%
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10%
(6)	Virburnum opulus	Schneeball	10%
(7)	Corylus avellana	Haselnuß	5%
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10%
(9)	Cornus mas	Kornelkirsche	10%
(10)	Malus sylvestris	Wildapfel	5%
(11)	Pyrus pyraster	Wildbirne	5%
(12)	Fagus sylvatica	Rotbuche	5%
(13)	Quercus robur	Stieleiche	5%

Die Heckenanpflanzung ist bei den 3 m breiten Pflanzstreifen 3-reihig, bei den 4 m breiten Pflanzstreifen 4-reihig und bei den 5 m breiten Pflanzstreifen 5-reihig zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 0,80 m.

2.0 **Pflanzliste für öffentliche und private Baumanpflanzung**

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Tilia intermedia	Linde	37

3.0 **Pflanzliste für private Baumanpflanzung**

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Quercus robur	Stieleiche	
(2)	Acer campreste	Feldahorn	pro 200 qm
(3)	Acer platanoides	Spitzahorn	Grundstücksfläche
(4)	Tilia cordata	Winterlinde	1 Baum
(5)	Alte Kernobstarten	Apfel, Birne ...	

Hinsichtlich der Grenzabstände wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z.Z. gültigen Fassung verwiesen.