STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 611

RECHTSKRÄFTIG: 08.03.2001

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan Nr. 80 „Heidefeldweg“ der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 21.02.2001 folgende Satzung erlassen:

B Planungsrechtliche Festsetzung

1. Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen und Baulinien kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

3. Private Vorgartenflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen werden als private Vorgartenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der privaten Vorgartenflächen ist die Anlage von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen nicht zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm zu pflanzen.

Auf den als öffentliche und private Pflanzstreifen festgesetzten Flächen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. Die Arten sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen:

Heckenpflanzungen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
(1)	Crataegus monogyna	Weißdorn
(2)	Prunus spinosa	Schlehe
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel
(4)	Rosa canina	Hundsrose
(5)	Acer campestre	Feldahorn
(6)	Virburnum opulus	Schneeball
(7)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche
(9)	Ligustrum vulgare	Liguster
(10)	Forsythia intermedia	Forsythie
(11)	Sanguineum atrorubens	Blutjohannisbeer
(12)	Cornus mas	Kornelkirsche
(13)	Corylus avellana	Haselnuss
(14)	Rhamnus frangula	Faulbaum
(15)	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
(16)	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
(17)	Sambucus nigra	Holunder
(18)	Sorbus aucuparia	Eberesche

Öffentliche Baumpflanzungen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
(1)	Anus glutinosa	Erle
(2)	Quercus robur	Eiche

Private Baumpflanzungen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
(1)	Acer platanoides	Spitzahorn
(2)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
(3)	Betula pendula	Birke
(4)	Carpinus betulus	Hainbuche
(5)	Fagus sylvatica	Rotbuche
(6)	Fraxinus excelsior	Esche
(7)	Quercus robur	Stieleiche
(8)	Robinia pseudoacacia	Robinie
(9)	Sorbus aucuparia	Eberesche
(10)	Sorbus torminalis	Elsbeere
(11)	Sorbus x intermedia	Mehlbeere
(12)	Tilia cordata	Winterlinde
(13)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
(14)	Tilia x intermedia	Linde/Hybridform
(15)	Alter Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschge

Die Heckenpflanzung ist bei einem 5 m breiten Pflanzstreifen 2-reihig, bei einem 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 0,80 m.

6. Ausgleichsmaßnahmen

(§ 1 a BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG)

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen und Pflanzstreifen gemäß Gliederungspunkt 5. vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Durchführung dieser Maßnahmen errechnet die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Begründung zu diesem Bebauungsplan) ein Kompensationsdefizit von 8083 Werteinhei-

ten (WE). Zum Ausgleich dieses Defizits sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche durchzuführen.

Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 110:

Ausgangszustand (Acker)	Grundwert: 2 x 2.000 m² =	4.000 WE
Zustand nach Durchführung	Grundwert: 6 x 2.000 m² =	12.000 WE
der Maßnahme (Aufforstung)		8.000 WE

C Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dächer

Dacheindeckung

Dächer sind mit Dachziegeln oder –pfannen in einem roten Grundton einzudecken. Dachflächen von Dachaufbauten sind identisch auszuführen. Ausnahmen können für private Solarnutzungen zugelassen werden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Sie sind nur mit einer Breite von max. 3,00 m sowie max. 40 % der Trauflänge des Daches zulässig. Dachaufbauten sind nur mit geraden Seitenwangen zulässig und müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art und Gestaltung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen jeweils von der Oberkante der Sparren) nicht überschreiten.

Gestaltung nebeneinander entstehender Dachflächen

Die Dächer der Doppelhäuser und nebeneinander entstehender Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten. Garagenkörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

2. Fassaden

Sockel

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m, gemessen am Gebäude, betragen.

Drempel

Bei II-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 0,50 m sein.

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen von Haupt- und Garagengebäuden sind mit glattem rot-braunem Klinker herzustellen oder zu verputzen. Es ist weißer oder leicht getönter Putz zu verwenden.

Firsthöhe

Die Firsthöhe wird auf 9,00 m beschränkt.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie der Privatwege werden auf 0,90 m Höhe begrenzt. Es werden nur leichte Zäune und Hecken zugelassen.

D Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone IV der beigefügten Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Kreis Minden-Lübbecke – und Bad Salzuflen – Kreis Lippe – Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974.

3. Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen städtischen Wasserversorgung. Das Abwasser wird bei den vorhandenen Straßen durch die bestehende Mischkanalisation abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen.
Für die Stromversorgung wird der Bau einer Trafostation im Plangebiet erforderlich. Ein entsprechender Standort ist in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

5. Befreiungen
(§ 31 Abs. 2 BauGB)

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

6. Zuwiderhandlungen
(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 84 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

A Rechtliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141);

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl, S. 466);

- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000;

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

- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);

- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.1997 (BGl. I, S 2081, 2110) ;

- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.S.926)