STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 611

Rechtskräftig seit 23.07.2002

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 87 „Westlich des Wikingerweges“**
der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 10.07.2002 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB**)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die nördliche Grenze der „Feldstraße“;
Im Osten:	durch die östliche Grenze des „Wikingerweges“;
Im Süden:	durch die südliche Grenze der „Witthopstaße“;
Im Westen:	durch die östliche Grenze des Flurstücks 95/1, Flur 2, Gemarkung Volmerdingsen.

Der Geltungsbereich ist im Plan dargestellt.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

1.3 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

- Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR).
- Zulässig sind Wohngebäude.
- Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
(§§ 16 - 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im westlichen Bebauungsplangebiet auf 0,3; die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt.

Im östlichen Bebauungsplangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

1.4.2 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16 - 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Höchstgrenze auf ein Vollgeschoss bzw. zwei Vollgeschosse festgelegt.

1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
Es sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und sich das Bauvorhaben in die vorhandene Wohnbebauung einfügt.

1.5.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die baulichen Anlagen der zu erschließenden Grundstücksflächen wird die Firstrichtung festgelegt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind von der Festsetzung nicht betroffen.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Stellplätze u. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche oder den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Leitungsrechte gemäß
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt sind, sind ausschließlich offene Stellplätze und Carports im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden geplante und vorhandene öffentliche Verkehrsflächen.

1.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden auf privaten Flächen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 178 BauGB)

Gemäß § 8 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Entlang des westlichen Grenzverlaufs des Bebauungsplanes wird ein 4,0 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, durch den ein Teilausgleich für den erfolgenden Eingriff geleistet wird.
Der Pflanzstreifen ist nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger gemäß der beigefügten Pflanzliste anzulegen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der erstmals zu nutzenden Grundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch mit standortgerechter heimischer Vegetation anzulegen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Beitrag zur Kompensation wird weiterhin festgesetzt, dass je 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten ist.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oeynhausen ist zu beachten.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

1.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen für die erstmals baulich zu nutzenden Grundstücke in Form der Anpflanzung eines 4m breiten Gehölzstreifens sowie Einzelbaumpflanzungen gemäß Gliederungspunkt 1.10 vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Durchführung dieser Maßnahmen errechnet die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) ein Kompensationsdefizit von 2.408 Werteinheiten (WE) für die öffentlichen und 1.059 Werteinheiten für die privaten Flächen.

Zum Ausgleich dieser Defizite ist ein insgesamt 520 qm großes Teilstück des Flurstücks 190, Flur 9, Gemarkung Lohe, das zu einem naturnahen Wald aufgeforstet wird, zu verrechnen. Die Ausgleichsfläche wird im Endzustand mit einem Grundwert von 7 bewertet, woraus sich ein Einzelflächenwert von 3.640 WE errechnet.

1.10.1 Ausgleich für die privaten Flächen

Gemarkung Lohe, Flur 9, Flurstück 190

Aufforstung naturnaher Wald: **Grundwert 7 x 165 qm = 1.155 WE**

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den als Reines Wohngebiet festgesetzten, erstmals zu bebauenden Grundstücken insgesamt zugeordnet .

Zur Erhebung der zulässigen Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ist die Satzung der Stadt Bad Oeynhausen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 A-C BauGB vom 15.06.2000 heranzuziehen und der Berechnung zu Grunde zu legen.

1.10.2 Ausgleich für die öffentlichen Flächen

Gemarkung Lohe, Flur 9, Flurstück 190

Aufforstung naturnaher Wald: **Grundwert 7 x 355 qm = 2.485 WE**

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Die Kostenrückerstattung für diese Maßnahme regelt des Erschließungsbeitragsrecht.

2 Gestalterische Festsetzungen

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

2.1 Dächer

Dachform

Es sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Dachneigung

Es wird eine Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachneigung zulässig

Dacheindeckung

Dächer sind mit Dachziegeln oder -pfannen in einem grauen bzw. schwarzen Grundton einzudecken.
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 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.

2.2 Fassaden

Sockel

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen Oberkante Erschließungsstraße und Oberkante Kellerdecke) darf gemessen am Gebäude, an der höchsten, bergseitigen Stelle, nicht mehr als 0,50 m betragen. Der Bezugspunkt Oberkante Erschließungsstraße ist für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände neu zu bestimmen. Die Höhe der Oberkante Erschließungsstraße ist der Ausbauplanung zu entnehmen.

Drempel

Die Drempelhöhe darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen von Haupt- und Garagengebäuden sind mit rotem Klinker herzustellen oder zu verputzen. Die Verputzung oder Anstriche sind weiß oder leicht getönt auszuführen. Zur Gestaltung von Teilen der Außenwandflächen sind ebenso Holzelemente zulässig. Nicht zulässig sind bossierte Außenwandsteine.

Garagen und Carports sind zu beranken.

2.3 Gestaltung nebeneinander entstehender Haushälften und Dachflächen

Hinsichtlich der Ausführung entstehender Doppelhäuser ist bezogen auf Architektur, Außenwandflächen sowie den Abmessungen der Baukörper, eine einheitliche Gestaltung zu erfolgen.

Die Dächer der Doppelhäuser und nebeneinander entstehender Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

2.4 Private Vorgartenflächen

Die Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind bis auf notwendige Zuwegungen zu den Gebäuden und Garagenzufahrten als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen in Vorgärten nicht angelegt werden.

Die Zuwegungen und Garagenzufahrten dürfen nur als Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren, mit einer Befestigung mittels Rasengittersteinen, als wassergebundene Decke oder mit großfugigen Pflaster errichtet werden.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und der seitlichen Grundstücksgrenzen sind als bepflanzte Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,90 m Höhe zulässig.

3. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(§ 9 Abs.5 und 6 BauGB)

3.1 Bodendenkmalschutz

(gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Bodeneingriffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt außerhalb der Quellenschutzzonen der 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.

3.3 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Das anfallende Schmutz- und Niederschlagwasser der bestehenden Wohnnutzungen, werden über den im „Wikingerweg“ verlaufenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutz - und Niederschlagwassers der neu zu errichtenden Wohnhäuser muss in der Fläche der Erschließungsstraße ein Kanal im Trennsystem neu verlegt werden.

Da das Gelände von Nord nach Süd ein Gefälle aufweist, wird der neu zu verlegende Schmutzwasserkanal mit dem südlich in der Straße „Volmserloh“ verlaufenden Mischwasserkanal verbunden.

Das anfallende Niederschlagwasser wird über einen Regenwasserkanal südlich in die Straßenbegleitgräben der „Witthopstraße“ eingeleitet.
Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung ist erwünscht.

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Oeynhausen i.d.F. der 1.Änderungssatzung vom 04.01.1999 sind einzuhalten.

4. Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

4.2 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.

5. Abweichungen

(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauONRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen, können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

6. Zuwiderhandlungen

(§ 84 BauONRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

7. Rechtsgrundlagen

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466, 479);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV.NW.S. 218);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NRW ,S. 245)
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. 1980, S. 226);
- 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 (BGBl. I, S. 2081, 2110);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926).

Bad Oeynhausen, den

Gerhard Paul
Bürgermeister

P F L A N Z L I S T E

zum **Bebauungsplan Nr. 87 „Westlich des Wikingerweges**
der Stadt Bad Oeynhausen

1.0 Pflanzstreifen

Pflanzenauswahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	5 %
(2)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(3)	Cornus mas	Kornelkirsche	5 %
(4)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5 %
(5)	Corylus avellana	Haselnuss	10 %
(6)	Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
(7)	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 %
(8)	Ligustrum vulgare	Liguster	5 %
(9)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(10)	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	5 %
(11)	Rhamnus frangula	Faulbaum	5 %
(12)	Rosa canina	Hundsrose	5 %
(13)	Sambucus nigra	Holunder	5 %
(14)	Sanguineum atrorubens	Blutjohannisbeere	10 %
(15)	Viburnum opulus	Schneeball	5 %

Die aufgeführten Pflanzenarten können auch durch andere gleichwertige Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden. Der Pflanzen- und der Reihenabstand beträgt 1,50 m.

2.0 Private Baumanpflanzungen

Pflanzenauswahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Acer campestre	Feldahorn	pro 300 m²
(2)	Acer platanoides	Spitzahorn	Grund-
(3)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	stücksfläche
(4)	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	1 Baum
(5)	Carpinus betulus	Hainbuche	
(6)	Fagus sylvatica	Rotbuche	
(7)	Fraxinus excelsior	Esche	
(8)	Malus sylvestris	Wildapfel	
(9)	Pyrus pyraster	Wildbirne	
(10)	Quercus robur	Stieleiche	
(11)	Sorbus aucuparia	Eberesche	
(12)	Tilia cordata	Winterlinde	
(13)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
(14)	Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschge	

Hinweis auf das NachbG NW
Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Plan dargestellten und in dieser Pflanzliste beschriebenen Pflanzstreifen und Baumanpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der zur Zeit gültigen Fassung verwiesen.