TEXTTEIL
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 „WILHELM-UHE-STRAßE“

DER STADT BAD OEYNHAUSEN

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 14.12.2005 folgende Satzung erlassen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)

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

1.2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 sowie §§ 4 und 6 BauNVO)

1.2.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nach § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Innerhalb des gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes WA* wird für einen bestehenden, nach § 6 Abs.4 BauNVO zu beurteilenden Gewerbebetrieb, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.
Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen sind allgemein zulässig.
Für den Betrieb sind Erweiterungen nur ausnahmsweise zulässig.
Nutzungsänderungen der Betriebsflächen sind zulässig, wenn dadurch gewerbegebietstypische Nutzungen angesiedelt werden.

1.2.2 Mischgebiete (MI)
(§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelbetreibe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet als Ausnahme zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und
- Tankstellen gemäß § 6 Abs.2 Nr. 7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind im Mischgebiet

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 sowie §§ 16-20 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
(gemäß §§ 16-20 BauNVO)

Zur Bestimmung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl gelten die Eintragungen im Plan. Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind die Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse
(gemäß §§ 16-19 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Mischgebieten als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen
(gemäß §§ 16-19 BauNVO)

Im Mischgebiet wird die Traufhöhe wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
Die Traufhöhe darf das zulässige Maß von 7.00 m bei II-geschossigen Gebäuden und 10.50 m bei III-geschossigen Gebäuden, nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe darf das zulässige Maß von 10.50 m bzw. 12.00 m (Eintragung im Plan) nicht überschreiten.

Die Trauf- und Firsthöhe wird jeweils an der höchsten bergseitigen Stelle, in der Mitte des Gebäudes zwischen der Oberkante Erschließungsstraße und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Sockelhöhe (Differenz zwischen der 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.

1.3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird in Teilen der Allgemeinen Wohngebiete (Eintragungen im Plan) auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) beschränkt.

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

Es wird eine Dachneigung zwischen 35 und 48 Grad festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

1.5.1 Bauweise
(gemäß § 22 BauNVO)

Für die Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes (WA), wird die offene Bauweise (o) mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
Für die Gebäude des Mischgebietes (MI), wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelgebäude darf 50.0 m überschreiten.

1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. In Ausnahmefällen kann die GRZ für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten im Mischgebiet auf 0,9 und im allgemeinen Wohngebiet auf 0.6 erhöht werden.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe auch Pkt.1.9). Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet an den Erschließungsseiten und /oder Grünflächen nur zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Ver-

kehrsfläche und/oder Grünflächen einhalten und mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden.

1.7 Tiefgaragen
(§ 21a Abs. 1 BauNVO)

Tiefgaragen sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Festgesetzt werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radwege.
Die dargestellten Aufteilungen der Straßenverkehrsflächen haben nur nachrichtliche Bedeutung. Die endgültige Festlegung der Gestaltung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen im Zuge des Ausbaus.
Des Weiteren werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

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

1.10 Private Vorgartenflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen werden im allgemeinen Wohngebiet als private Vorgartenflächen festgesetzt. Die Anlage von Garagen und Nebenanlagen ist hier nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme der Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten.
In der Vorgartenfläche ist die Anlage eines Stellplatzes oder eines Carports an der Erschließungsseite zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1.00 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird.

1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sowie Abs. 1a BauGB und § 8a BNatSchG i.V.m. § 178 BauGB)

Durch die im Plangebiet festgesetzten privaten Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, soll ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene Versiegelung, bedingt durch neu hinzukommende Wohn- und Erschließungsflächen erreicht werden. Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm aufweisen.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der erstmals baulich 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.

1.12 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen für die erstmals baulich zu nutzenden Grundstücke in Form von Einzelbaumpflanzungen und Pflanzstreifen gemäß Gliederungspunkt 1.11 vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Durchführung dieser Maßnahmen errechnet die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) ein Kompensationsdefizit von **– 3.849 Werteinheiten** (WE) für die öffentlichen und **– 15.545 Werteinheiten** für die privaten Flächen.
Zum Ausgleich dieser Defizite ist ein insgesamt **6.500** qm großes Teilstück des Flurstücks 179, Flur 6, Gemarkung Volmerdingsen, das von einer Intensivwiese zu einer Nasswiese mit extensiver Beweidung aufgewertet wird, zu verrechnen.
Die Aufwertung des mit einem Grundwert 4 bewerteten Ausgangszustandes der Ausgleichsfläche auf den Endzustand mit einem Grundwert von 7, errechnet insgesamt einen Flächenwert von **19.500 WE**, wodurch das Gesamtdefizit von **19.394 WE** ausgeglichen wird.

1.12.1 Ausgleich für die privaten Flächen

Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 179 (teilweise)

Ausgangszustand:		
Intensivwiese	Grundwert 4 x 5.200 m^2	20.800 WE
Zustand nach Durchführung der Maßnahme.		
Nasswiese	Grundwert 7 x 5.200 m^2	36.400 WE
		+ 15.600 WE

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten, erstmals baulich zu nutzenden Grundstücken insgesamt zugeordnet. Dazu zählen die Flurstücke 34, 31, 554, und 241 Flur 3, Gemarkung Bad Oeynhausen sowie die Flurstücke 528, 529, 704, 1.370, 1.369 und 1.252, Flur 5, Gemarkung Rehme.

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.

1.12.2 Ausgleich für die öffentlichen Flächen

Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 179 (teilweise)

Ausgangszustand:		
Intensivwiese	Grundwert 4 x 1.300 m^2	5.200 WE
Zustand nach Durchführung der Maßnahme.		
Nasswiese	Grundwert 7 x 1.300 m^2	9.100 WE
		+ 3.900 WE

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Die Kostenrückerstattung für diese Maßnahme regelt das Erschließungsbeitrags-

recht.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist bei der Neubebauung im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BimSchV - Verkehrslärmschutzverordnung- von 64 dB(A) nachts zu erbringen.
Sensible Wohnbereiche (Schlafräume, Kinderzimmer etc.) innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind auf der schallabgewandten Seite (Süden) vorzusehen. (Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH, Bielefeld, Mai 2003).
Hinweis:
Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung der B 61 muss auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens (AKUS GmbH, Bielefeld, Mai 2003) innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes in Teilbereichen mit 49 dB(A) nachts gerechnet werden.

Für die im Norden und Westen an einen nach § 6 Abs.4 BauNVO zu beurteilenden Gewerbebetrieb angrenzenden Flurstücksflächen, werden Flächen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, die von einer Wohnbebauung freizuhalten sind. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens des Büros AKUS vom 30.10.2004, das die Einwirkung der durch den bestehenden Gewerbebetrieb verursachten Geräusch-Immissionen auf die umliegenden Flurstücksflächen untersucht.
Hinweis:
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind aufgrund der Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbebetrieb erhöhte Lärmimmissionen von 60 dB(A) am Tag hinzunehmen.

2. Hinweise

2.1 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).

Im Bereich der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, befindet sich das Bodendenkmal „Urnenfriedhof Rehme". Vor Beginn der Bauarbeiten in diesem Bereich wird durch Fachaufsicht des Amtes für Bodendenkmalpflege eine archäologische Voruntersuchung erfolgen, ob noch Reste des Urnenfriedhofes vorhanden sind und ob hier weitere Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

2.2 Bodenschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist der Kreis Minden-Lübbecke als untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren und die Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen.

2.3 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

2.4 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 Trennkanalisation abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.
Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird generell zugelassen.

2.5 Kampfmittelbeseitigung
(9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist stark bombardiert, so dass bei Baumaßnahmen ein systematisches Absuchen der Grundstücksflächen nach Bombenblindgängern erforderlich ist.
Sämtliche Tiefbauarbeiten sowie Bauvorhaben in dem Bebauungsplangebiet sind der Bezirksregierung Detmold zur Überprüfung anzuzeigen.

2.6 Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

2.6.2 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.

2.7 Abweichungen
(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

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.

2.8 Zuwiderhandlungen
(§ 81 BauO NRW i.V.m. 84 BauO NRW)

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

3. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2830);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439);
- 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);zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160);
- 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 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193);
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 25.06.1995 (GV.NW., S. 926);
- Der Landschaftsplan „Bad Oeynhausen".

Bad Oeynhausen, den

Klaus Mueller-Zahlmann
Bürgermeister

Pflanzliste

Private Heckenanpflanzungen

Lfd. Nr.	Lateinischer Name	Deutscher Name
1	Crateagus monogyna	Weißdorn
2	Prunus spinosa	Schlehe
3	Cornus sanguinea	Hartriegel
4	Rosa canina	Hundsrose
5	Acer campestre	Feldahorn
6	Virburnum opulus	Schneeball
7	Corylus avellana	Haselnuß
8	Carpinus betulus	Hainbuche
9	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Private Baumanpflanzungen

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

Öffentliche Baumanpflanzungen

Lfd. Nr.	Lateinischer Name	Deutscher Name
1	Tilia intermedia	Linde