RECHTSKRÄFTIG SEIT 16.01.2006

TEXTTEIL
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 91
„GEWERBEGEBIET EIDINGHAUSEN-OST“

DER STADT BAD OEYNHAUSEN

O. 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 23.1.1990 (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 NRW) vom 01.03.2000;
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 366);
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994);
- 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 14.12.2005 folgende Satzung erlassen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes, der wie folgt begrenzt ist:

Im Westen: durch die östlichen Grenze der Straße „Im Meerbruch“;
Im Norden: durch die südlichen Grenze der Straße „Mönnichhusen“;
Im Osten: durch die westliche Grenze der „Ackerstraße“;
Im Süden: durch die nördliche Grenze der Straße „Alter Postweg“.

Der Grenzverlauf ist im Plan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB dargestellt.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 8 und § 9 Abs. 8 BauGB)

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

1.3 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und §§ 4, 6 und 8 BauNVO)

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

1.3.1 Mischgebiete (MI)
(§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8

nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Gewerbegebiete, GE
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 , Abs. 5 und Abs. 10 BauNVO)

Die Gewerbeflächen GE werden in der Planzeichnung entsprechend der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen gesondert als Flächen **GE 0**, **GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5** und **GE 6** gekennzeichnet.

Festsetzungen Flächen GE 0, GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 und **GE 6**

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- offene Lagerplätze für Schüttgüter gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1
- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4

nicht zulässig.

Unvollständig geschlossene Lagerplätze für Schuttgüter gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO müssen von mindestens drei Seiten umschlossen sein, so dass von ihnen ausgehende störende Emissionen wie z.B. Staubentwicklungen möglichst gering gehalten

werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für die erstmals zu bebauenden GE-Flächen **GE 2, GE 3, GE 4, GE 5** und **GE 6** wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel, IFSP, wie folgt festgesetzt.

Flächen GE 2 = IFSP 55/40 dB(A)/m²

Flächen GE 3 = IFSP 60/45 dB(A)/m²

Flächen GE 4 = IFSP 60/50 dB(A)/m²

Flächen GE 5 = IFSP 65/55 dB(A)/m²

Flächen GE 6 = IFSP 74/45 dB(A)/m²

Zusätzliche Festsetzungen Flächen GE 0

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das vorhandene betriebs**un**gebundene Wohnen innerhalb der Flächen **GE 0** ein erweiteter Bestandsschutz festgesetzt.
Für das betriebs**un**gebundene Wohnen sind Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen allgemein zulässig.
Erweiterungen der baulichen Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn maximal eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen und die Anzahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird.
Nutzungsänderungen sind allgemein zulässig, soweit nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Zusätzliche Festsetzungen Flächen GE 6

Innerhalb der gekennzeichneten Gewerbeflächen **GE 6** wird für einen bestehenden, nach § 9 Abs.1 und Abs.2 Nr.1 BauNVO zu beurteilenden Recycling-Bebetrieb, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiteter 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, soweit nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Für die Gewerbeflächen **GE 6** ist für den nach § 9 Abs.1 und Abs.2 Nr.1 BauNVO zu beurteilenden vorhandenen Recycling-Betrieb entsprechend der erteilten Betriebsgenehmigung ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel, IFSP, von **74/45 dB(A)/m²** tags/nachts zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 20 BauNVO verbindlich. Die insgesamt versiegelte gewerbliche Grundstücksfläche errechnet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanes werden maximale Traufhöhen von 4.0 m, 8.0 m, 10.0 m bzw. 12.0 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Die Traufhöhen werden an der höchsten bergseitigen Stelle des Gebäudes ab der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante des Firstes bei geneigten Dächern und bis zum oberen Abschluss der Außenwände (OK der Attika, des Gesimses o.ä.) bei Flachdächern gemessen. Der Bezugspunkt der natürlichen Geländeoberkante ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor Beginn von Erdbewegungen auf den Grundstückflächen für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände zu bestimmen und vermessungstechnisch zu dokumentieren.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Mischgebieten wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE ist die Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Anordnung auf dem Grundstück grundsätzlich darauf auszurichten, dass der Immissionsschutz benachbarter Wohnhäuser gewährleistet ist. Die Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind an den zur Wohnbebauung gelegenen Seiten geschlossen auszuführen. Als Ausnahme können an diesen Wandflächen Fenster sowie Belichtungsöffnungen zugelassen werden, wenn erforderliche schallschutztechnische Vorkehrungen getroffen werden. An den der Wohnbebauung zugewandten Seiten sind Kfz-Stellplätze und Lagerflächen nur zulässig, wenn ein ausreichender Schallschutz eingehalten wird.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer **Höhe von 6,00 m** zulässig. Es werden nur zweckgebundene Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.8 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 kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren

Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

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

Festgesetzt werden vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen sowie ein Fuß- und Radweg. Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, usw.) wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen und bleibt den Ausführungsplanungen vorbehalten.
An den entsprechend gekennzeichneten Anschlussstellen der privaten Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen, werden Bereiche als Ein- und Ausfahrten sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
Bei der Pflanzung von Straßenbäumen muss je Baumscheibe eine Fläche von mindestens 4 m^2 unversiegelt bleiben.

1.9.1 Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehindernden Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m - 2,50 m Höhe freizuhalten.

1.9.2 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 Öffentliche und private Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün.
Des weiteren werden private Grünflächen festgesetzt, die gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von Stellplätzen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen ist hier nicht zulässig.
Die auf den Gewerbegebietsflächen festgesetzten privaten Grünflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen, sind ebenfalls gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage einer Zu- und Ausfahrt pro Grundstück zulässig.

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

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen und privaten Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Anlage von Obstbaumwiesen bestimmt sind, soll ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene Versiegelung, bedingt durch neu hinzukommende Gewerbe-, 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 18 cm aufweisen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen.
Für die Anpflanzung der Straßenbäume muss eine Baumscheibe von mindestens 4 m^2 unversiegelt bleiben.
Entlang der Grenzen gewerblich genutzter Grundstücke sind je 1,50 m breite Pflanzstreifen anzulegen.

1.11.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs.6 BauGB)

Die in der Planzeichnung entlang des Meerbruchbachs gekennzeichneten Kopfweiden sind zu erhalten. Ferner sind die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Einzelbäume zu erhalten.

1.12 Schutzwälle und Schutzpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen sind zur optischen Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung und zur Verringerung der Lärmbelastung gegenüber den Gewerbebetrieben bepflanzte Wälle festgesetzt.
Die Höhe richtet sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung und wird als Mindestmaß festgelegt. Die Wälle sind gemäß der beigefügten Pflanzliste dicht zu begrünen und dürfen nicht durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

1.13 Flächen für den Schutz der Fließgewässer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen entlang des Meerbruchbachs sind öffentliche und private Flächen für den Schutz der Fließgewässer mit Retentionsfunktion festgesetzt.
Die festgesetzten öffentlichen Flächen für den Schutz des Fließgewässers sind gemäß den Ausführungen des „Konzepts zur naturnahen Entwicklung des Gewässersystems Kaarbach der Stadt Bad Oeynhausen“ von März 2002 zur Erweiterung des Querprofils des Meerbruchbachs und zur Entwicklung eines Uferrandstreifens zu verwenden.
Die festgesetzten privaten Flächen für den Schutz des Fließgewässers sind von baulichen Anlagen freizuhalten und ebenfalls als Uferrandstreifen zu entwickeln.

1.14 Ausführung und Begrünung der Stellplätze
(§ 51 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB)

Die im Plangebiet nach § 51 BauO NRW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Je 4 Stellplätze ist ein breitkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mindestens 4 m^2) zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

1.15 Ausgleichsmaßnahmen
(§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzstreifen, bepflanzten Schallschutzwällen, Uferrandstreifen, Obstwiesen und Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Durchführung dieser Maßnahmen errechnet die

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (vgl. Begründung zu diesem Bebauungsplan) ein Kompensationsdefizit von **–13.872 Werteinheiten** (WE). Zum Ausgleich dieses Defizits ist eine von einer Intensivwiese zu einer Nasswiese mit extensiver Beweidung aufgewerteten Fläche als externe Kompensationsfläche anzurechnen:

Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 179 (teilweise)

Ausgangszustand:		
Intensivwiese	Grundwert 4 x 4.700 m^2	18.800 WE
Zustand nach Durchführung der Maßnahme.		
Nasswiese	Grundwert 7 x 4.700 m^2	32.900 WE
		+ 14.100 WE

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den als Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE(N)) südlich und nördlich sowie den als Mischgebiet (MI) südlich der Straße „Hummelweg“, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erstmals zu bebauenden Grundstücken, insgesamt zugeordnet. Dazu zählen die Flurstücke 329, 37, 38, 131, 132 und 489, Flur 12, Gemarkung Eidinghausen

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.
Hinweis: Die Erstattungspflicht der Kosten entsteht gemäß § 135 Abs. 3 Satz 3 BauGB mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde.

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

2.1 Private Vorgartenflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NRW)

In den Mischgebieten sind bei Wohngebäuden die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen als private Vorgartenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
In der Vorgartenfläche ist die Anlage eines Stellplatzes zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind hier nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen
(§ 13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 86 Abs. 1 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufkanten oder auf Giebelflächen angebracht werden. Auf Flachdächern angebrachte Werbeanlagen dürfen in Verbindung mit der Konstruktion die Attika um maximal 1,5 m überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen wird auf maximal 1/3 einer Wandfläche, Giebelfläche oder Dachlänge begrenzt. Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m nicht überschreiten.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es zu keinen Verunstaltungen der Gebäude kommt.
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Nordumgehung A30 / B61 neu und des Anschlussstellenbereichs ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten
(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

Im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten müssen Dachaufbauten von den Giebelsimsen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Bei II-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig, wenn sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt.

2.4 Sockelhöhe
(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

In den Mischgebieten und Gewerbegebieten darf die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Oberkante Kellerdecke) gemessen an der Gebäudemitte, an der höchsten, bergseitigen Stelle, nicht mehr als 0,50 m betragen. Der Bezugspunkt der natürlichen Geländeoberkante ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor Beginn von Erdbewegungen auf den Grundstückflächen für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände zu bestimmen und vermessungstechnisch zu dokumentieren.

2.5 Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 12 BauO NRW)

In den Mischgebieten (MI) und in den Gewerbegebieten (GE und GE(N)) sind Einfriedungen für Wohngebäude bis zu 1.00 m, bei Gewerbebauten bis 2,50 m zulässig, soweit Sichtdreiecke oder andere gesetzliche Grundlagen dies nicht untersagen.

3. HINWEISE

3.1 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 Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

3.2 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 - 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 01. Sept. 1974". Die vorgenannte ordnungsbehördliche Verordnung ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Eidinghausen - Ost“.

3.3 Ver- und Entsorgung/Versickerung/Regenrückhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Das Abwasser wird durch die bestehende Mischkanalisation in den Straßen „Im Meerbruch“, „Wehrstraße“, „Zum Bache,“ „Ackerstraße“ und „Hummelweg“ sowie durch die Trennkanalisation in den Straßen „Mönichhusen“ und „Alter Postweg“ und der „Von-Puttkammer-Straße“ abgeleitet.
Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Trennkanalsystems über dafür vorgesehene Punkte in die Vorfluter, hier „Wöhrener Bach“ und „Meerbruchbach“, eingeleitet. In Bereichen das vorhandenen Mischkanalsystems ist die Möglichkeit zur Einleitung des Niederschlagswassers in den „Meerbruchbach“ ebenfalls zu prüfen.
Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.
Zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagwassers der Dachflächen über die belebten Bodenzonen der Grundstücksflächen (Sickermulde bzw. Mulden-Rigolenversickerung), ist vorab eine genaue Bodenuntersuchung durchzuführen. Im Falle einer Versickerung muss darauf geachtet werden, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Des weiteren ist aufgrund der hydrologischen Verhältnisse für Versickerungsanlagen ein Notüberlauf in den Vorfluter vorzusehen.

Durch die neu hinzukommende Versiegelung der Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes, ist mit einer erhöhten anfallenden Menge an Regenwasser zu rechnen.
Bei jeder Neuerschließung einer Fläche mit gewerblicher Nutzung ist, gemessen am Grad der Neuversiegelung (in Gewerbegebieten maximal 80% der Grundstücksfläche), ein dezentraler Regenrückhalteteich oder dezentrales Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück einzubauen. Die Berechnung der Volumen der notwendigen dezentralen Regenrückhaltungen erfolgt im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung auf der Grundlage des ATV Arbeitsblattes A 117. Die Genehmigung zur Einleitung in den Vorfluter ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke einzuholen. Details sind im Vorfeld der Antragstellung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzuklären.
Weiter ist zu prüfen, ob gemessen an der zu erwartenden Oberflächenverschmutzung, die Anlage von dezentralen Regenklärbecken erforderlich wird. Details sind in möglichen Fällen ebenfalls im Vorfeld der Antragstellung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzustimmen.
Die Versiegelung der Grundstücksoberflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsstoffen möglichst gering zu halten.
Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird generell zugelassen.
Alle weiteren Versorgungsleitungen sind innerhalb des Plangebietes vorhanden und können erweitert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus brandschutztechnischer Sicht in dem Plangebiet die Gebäude von Rettungsfahrzeugen über die öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen anfahrbar sein müssen und eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt sein muss. Auf der Grundlage der 1. WasSV und den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) –Arbeitsblatt W 405- bemisst sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Bedarf von mind. 192 m^3/h über 2 Stunden (Ziffer 4 Tabelle Arbl. W 405 DVGW).
Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs in dem Plangebiet wird das bereits vorhandne Wasserleitungssystem geschlossen sowie zusätzliche Hydranten installiert.
Die Anlage von Löschteichen auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist generell zulässig.

3.4 Versorgungsleitung 110-kV Leitung Volmerdingsen-Rehme
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

In der Planzeichnung wird die Linienführung der Hochspannungsleitung 110 kV Leitung

Volmerdingsen-Rehme kenntlich gemacht. Im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung (je 20,00 m rechts und links der Leitungsachse) sind folgende Baubeschränkungen zu beachten:
Bei Gebäuden mit einer Dachneigung < 15° ist ein Siche rheitsabstand von min. 5,00 m zum technisch festgelegten Leiterseildurchhang einzuhalten;
bei Dachneigungen > 15° ist ein Sicherheitsabstand von 3 ,00 m einzuhalten.
Die Dachbedeckungen sind mit harter Bedachung nach DIN 4102 auszuführen.
Die möglichen max. Bauhöhen über derzeitigem Niveau, bezogen auf Flachdächer, werden auf max. 11,00 m Traufhöhe begrenzt.

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.

Bad Oeynhausen, den

Der Bürgermeister

Klaus Müller-Zahlmann

PFLANZLISTE

1.0 PFLANZLISTE FÜR HECKEN UND KLEINGEHÖLZE/PFLANZSTREIFEN

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	5 %
(5)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(6)	Corylus avellana	Haselnuß	10 %
(7)	Cornus mas	Kornelkirsche	5 %
(8)	Corylus colurna	Baumhasel	5 %
(9)	Ligustrum vulgare	Liguster	10 %
(10)	Forsythia intermedia	Forsythie	5 %
(11)	Sanguineum atroru-bens	Blutjohannisbeere	5 %
(12)	Rhamnus frangula	Faulbaum	5 %
(13)	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	5 %
(14)	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	5 %
(15)	Sambucus nigra	Holunder	5 %

Die Heckenanpflanzung ist bei den 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig, bei den 5 m breiten Pflanzstreifen 2-reihig und bei den 10 m breiten Pflanzstreifen 3-reihig zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 1,60 m.

2.0 PFLANZLISTE ZUR BACHBEGLEITENDEN VEGETATION (WEICHHOLZZONE)

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Alnus glutinosa	Rot- oder Schwarzerle	
(2)	Fraxinus excelsior	Esche	
(3)	Salix fragilis	Bruch- oder Knack-weide	
(4)	Salix rubens	Fahlweide	
(5)	Salix alba	Silberweide	
(6)	Salix purpurea	Purpurweide	
(7)	Salix triandra	Mandelweide	
(8)	Salix viminalis	Korb- oder Hanfweide	

3.0 PFLANZLISTE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BAUMPFLANZUNGEN ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Tilia intermedia	Linde	gemäß Festset-zungen in der Planzeichnung
(2)	Quercus robur	Eiche	

4.0 PFLANZLISTE FÜR PRIVATE BAUMPFLANZUNGEN AUF GEWERBLICHEN NUTZFLÄCHEN

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Quercus robur	Stieleiche	
(2)	Acer campestre	Feldahorn	
(3)	Acer platanoides	Spitzahorn	
(4)	Tilia cordata	Winterlinde	
(5)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
(6)	Carpinus betulus	Hainbuche	
(7)	Malus sylvestris	Wildapfel	
(8)	Pyrus pyraster	Wildbirne	
(9)	Fagus sylvatica	Rotbuche	
(10)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
(11)	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
(12)	Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschge	

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