T E X T T E I L
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 96 „AM WIESENDAMM"
DER STADT BAD OEYNHAUSEN

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 folgende Satzung erlassen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

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

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 sowie §§ 3 und 4 BauNVO)

1.2.1 Reine Wohngebiete, WR

(§ 3 BauNVO)

Allgemein zulässig sind Wohngebäude.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2.2 Allgemeine Wohngebiete, WA

(§ 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.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

ausnahmsweise zulässig.

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

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 werden im reinen Wohngebiet, WR und allgemeinen Wohngebiet, WA als Höchstmaße festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

(gemäß §§ 16-19 BauNVO)

Die Firsthöhe darf auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit einer zulässigen eingeschossigen Bebauung das Maß von 9.50 m nicht überschreiten.
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit einer bis zu zweigeschossigen zulässigen Bebauung darf die Firsthöhe von 10.50 m nicht überschritten werden.

Die 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.
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 für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen im reinen Wohngebiet, WR auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise
(gemäß § 22 BauNVO)

Für das reine Wohngebiet (WR) und allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern festgesetzt.

1.4.2 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.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Im reinen Wohngebiet sind auf den erstmals zu bebauenden Grundstücksflächen entlang der geplanten Erschließungsstraße je ein Carport und je ein Stellplatz an den Erschließungsseiten zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.
Die neuanzulegenden Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, auszuführen.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden geplante und vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen.
Die Aufteilungen und endgültige Festlegung der Gestaltung der Straßenverkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen im Zuge des Ausbaus.

1.7 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.

1.8 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 reinen und allgemeinen Wohngebiet als private Vorgartenflächen festgesetzt. Die Anlage von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen ist hier nicht zulässig. Die Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten gärtnerisch zu gestalten.

Auf den erstmals zu bebauenden Grundstücksflächen des reinen Wohngebiets entlang der geplanten Erschließungsstraße ist die Anlage eines Carports oder eines Stellplatzes in der privaten Vorgartenfläche zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1.00 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB

Als Beitrag zur Kompensation wird 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.

1.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen für die erstmals baulich zu nutzende Grundstücke in Form von Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen.

1.10.1 Ausgleich für die privaten Flächen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung errechnet für die privaten Flächen ein Kompensationsdefizit von 4.902 WE. Der Ausgleich erfolgt über die Aufwertung eines 1.650 m^2 großen Teilstücks des Flurstücks 179, Flur 6, Gem. Volmerdingsen von einer Intensivwiese zu einer Nasswiese.

<u>Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 179 (teilweise)</u>

Ausgangszustand:

Intensivwiese	Grundwert 4 x 1.650 m^2	6.600 WE

Zustand nach Durchführung der Maßnahme.

Nasswiese	Grundwert 7 x 1.650 m^2	11.550 WE

<u>+ 4.950 WE</u>

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den im Gebietsinneren liegenden, als Reines Wohngebiet festgesetzten, erstmals baulich zu nutzenden 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

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung errechnet für die öffentlichen Flächen ein Kompensationsdefizit von 2.468 WE. Der Ausgleich erfolgt über die Aufwertung eines 850 m^2 großen Teilstücks des Flurstücks 179, Flur 6, Gem. Volmerdingsen von einer Intensivwiese zu einer Nasswiese.

Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 179 (teilweise)

Ausgangszustand:		
Intensivwiese	Grundwert 4 x 850 m^2	3.400 WE
Zustand nach Durchführung der Maßnahme.		
Nasswiese	Grundwert 7 x 850 m^2	5.950 WE
		+ 2.550 WE

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Die Kostenrückerstattung für diese Maßnahme regelt das 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 werden keine bestimmte Dachformen festgesetzt.

Dacheindeckung

Dächer sind mit Dachziegeln oder -pfannen in einem grauen bzw. schwarzen oder rotbraunen bis roten Grundton einzudecken. Hochglänzende Dachziegel oder Dachpfannen sind nicht zulässig.
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.

3. Hinweise

3.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

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

Vor Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet ist zur Durchführung von archäologischen Begleitmaßnahmen eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege vorzunehmen.

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).

3.2 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.

3.3 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen städtischen Wasserversorgung.
In den vorhandenen Straßen wird das Abwasser und Niederschlagswasser durch das bestehende Trennkanalsystem abgeleitet.
Die an der Planstraße gelegenen neu zu erschließenden Grundstücksflächen werden an die bestehende Trennkanalisation der Straße „Am Wiesendamm" angeschlossen.
Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.
Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird generell zugelassen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Bereich des Wendehammers ein Unterflurhydrant vorzusehen.

3.4 Kampfmittelbeseitigung

(§ 9 Abs 6 BauGB i.V.m. RdVfg. vom 09.09.1987 - 22.50 30 -)

Nach Auswertung der vorliegenden Bombeneinzugskartierung, stellt sich die gesamte Fläche des Plangebietes als nicht stark bombardiert dar. Es ist grundsätzlich nicht zu vermuten, dass sich innerhalb des Gebietes noch Blindgängereinschlagstellen befinden. Da sich jedoch unmittelbar südwestlich des Plangebietes ein stark bombardierter Bereich befindet, ist ein absoluter Ausschluss von Blindgängereinschlagstellen nicht möglich. Daher wird empfohlen, vor Beginn der Arbeiten zu geplanten Bauvorhaben, die Böden innerhalb des Plangebietes auf mögliche Blindgänger systematisch abzusuchen.

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 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.

6. 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 Bau

ONW 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), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);
- 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);
- 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); zuletzt geändert durch Art. 5 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 25.06.1995 (GV.NW., S. 926);

Bad Oeynhausen, den

Klaus Mueller-Zahlmann
Bürgermeister

Pflanzliste

Private Heckenanpflanzungen

Lfd. Nr.	Lateinischer Name	Deutscher Name
1	Crateagus monovyna	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