T E X T T E I L
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 97 „AUF DER STEINBREDE"
DER STADT BAD OEYNHAUSEN

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 folgende Satzung erlassen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

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

1.2 Art der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet, 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.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

auch ausnahmsweise **nicht zulässig**.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB sowie §§ 16-20 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(gemäß §§ 16-20 BauNVO)

Zur Bestimmung der Grundflächenzahl gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

(gemäß §§ 16-20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) als Höchstmaß festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

(gemäß §§ 16-19 BauNVO)

Die Firsthöhe und der höchste Punkt des Daches sowie die maximale Gebäudehöhe darf bei der Errichtung von Sattel-, Walm- und Pultdächern sowie von Flachdächern auf den im Plan gekennzeichneten Flächen bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung das Maß von 8.50 m bzw. 9.50 m nicht überschreiten. Bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung darf das Maß von 10,50 m nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe (Sattel- / Walmdach) wird giebelseitig in der Mitte des Gebäudes zwischen der Oberkante Kellerdecke und der Dachaußenhaut gemessen. Die höchste Stelle des Daches (Pultdach) wird am Gebäude zwischen der Oberkante Kellerdecke und dem Schnitt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei der Errichtung von Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe entsprechend am Gebäude zwischen der Oberkante Kellerdecke und der Oberkante Attika gemessen.

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Oberkante Kellerdecke) darf, gemessen an der Gebäudemitte, an der höchsten bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,30 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.

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 allgemeinen Wohngebiet (WA) auf **zwei** Wohneinheiten 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 allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern, bzw. Einzel- und Doppelhäusern auf den dafür gekennzeichneten Flächen 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 allgemeinen Wohngebiet sind auf den erstmals zu bebauenden Grundstücksflächen entlang der geplanten privaten Wohnwege je zwei Stellplätze an den Erschließungsseiten in den privaten Vorgartenflächen zulässig.
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 private Verkehrsflächen.
Die Aufteilung und endgültige Festlegung der Gestaltung der privaten Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Zuge der Ausbauplanung.

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 allgemeinen Wohngebiet als private Vorgartenflächen festgesetzt. Die Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen ist hier nicht zulässig.
Auf den erstmals zu bebauenden Grundstücksflächen entlang der geplanten privaten Wohnwege sind je zwei Stellplätze an den Erschließungsseiten in den privaten Vorgartenflächen zulässig.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB

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

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 für die privaten Flächen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung errechnet für die privaten Flächen ein Kompensationsdefizit von **– 10.092 WE**. Der Ausgleich erfolgt über die bereits vorgenommene Aufforstung einer Ackerfläche als naturnaher Wald auf dem Flurstück 190, Flur 9, Gemarkung Lohe. Diese Maßnahme wurde als Ökokonto angelegt und soll mit einem Flächenanteil von 2.050 m² in die Kompensation einfließen.

Gemarkung Lohe, Flur 9, Flurstück 190; Teilfläche 2.050 m²

Ausgangszustand: Ackerfläche (2)

Zustand nach Durchführung der Maßnahme: Naturnaher Wald (7)

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den privaten Erschließungsflächen sowie den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten, erstmals baulich zu nutzenden Grundstücken insgesamt zugeordnet. Ausgenommen davon ist die vorhandene Bebauung entlang der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 34 BauGB zu beurteilen war.
Zur Erhebung der zulässigen Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ist die Satzung der Stadt Bad Oeynhausen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 A-C BauGB vom 15.06.2000 heranzuziehen und der Berechnung zu Grunde zu legen.

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 bestimmten 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 Ortgängen 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 natürlicher Geländeoberkante und Oberkante Kellerdecke) darf, gemessen an der Gebäudemitte, an der höchsten bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,30 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.

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 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 Altlasten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

Im Vorhabenbereich sind keine Hinweise auf Altlasten/Altablagerungen und Altlastverdachtsflächen zum derzeitigen Kenntnisstand bekannt.
Der Kreis Minden-Lübbecke übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit des Altlastenkatasters. Sollten bei Tief- und Umbaumaßnahmen Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen aufgefunden werden, so sind diese unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

3.3 Gewässerschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III b 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 - Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen - vom 16. Juli 1974", in Kraft getreten am 1. September 1974.
Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen städtischen Wasserversorgung. Die Versorgung der neu zu erschließenden Bauplätze mit Wasser, Elektrizität, Tele-

kommunikation und Gas ist grundsätzlich möglich. Die erforderlichen Leitungen zur Erschließung sind innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu verlegen.
In den vorhandenen Straßen wird das Abwasser und Niederschlagswasser durch das bestehende Trennkanalsystem abgeleitet.
Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden Niederschlagswassers der neu erschlossenen Baugrundstücke erfolgt aufgrund des vorhandenen Geländegefälles über die privaten Erschließungsstraßen und zu sichernde private Grundstücksflächen über einen Anschluss an das in der Straße „An den Mühlwiesen" vorhandene Trennkanalsystem.
Da es sich um private Verkehrsflächen handelt, die Abwasserbeseitigung jedoch eine städtische Aufgabe ist, muss rechtzeitig eine grundbuchamtliche Absicherung dieser in Form eines Durchleitungsrechtes erfolgen.
Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird generell zugelassen.

3.5 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine Vorbelastung aufgrund der durch den KFZ-Verkehr auf der Bundesautobahn A2 verursachten Geräuschimmissionen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen sind. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch den Verkehrslärm und die entsprechende Bewertung der Beeinträchtigung werden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung unter Punkt ***7.2.1 Schutzgut Mensch*** ausführlich erläutert und sollten beachtet werden.

4. Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1und 2 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

(§ 86 BauO NRW i.V.m. 84 BauO NRW)

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

7. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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 07.07.2008

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Pflanzliste

Private Heckenanpflanzungen

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	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 excelsior	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