T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 99 „AUGUSTE-VIKTORIA-KLINIK“ DER STADT BAD OEYNHAUSEN

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

1 GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Süden: Durch die nördliche Grenze der Kanalstraße.

Im Westen: Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 344, 338, 337 und 362 der Flur 8, Gemarkung Bad Oeynhausen, weiter durch die östliche Grenze der Straße Am Kokturkanal und weiter durch die östliche Grenze des Flurstückes 27, Flur 1, Gemarkung Bad Oeynhausen.

Im Norden: Durch die südliche Grenze des Kokturkanals.

Im Osten: Durch die westliche Grenze des Kokturkanals.

Der Geltungsbereich ist im Plan dargestellt.

2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 BauGB)

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

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Ausnahme zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.1.2 Mischgebiete (MI 1 und MI 2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

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

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind

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

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.1.3 Sondergebiet (Klinik)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik“ sind nur solche Nutzungen zulässig, die allgemein Klinikzwecken dienen.
Folgende Nutzungen sind im Sondergebiet (Klinik) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Untersuchungen,
- diagnostische Einrichtungen,
- medizinische und therapeutische Behandlung,
- Pflege,
- ärztliche Leistungen,
- Verwaltung,
- soziale Dienste,
- Ver- und Entsorgung,
- Küche/Speisenversorgung,
- Forschung und Lehre sowie
- Gebet und Andacht.

Im Sondergebiet (Klinik) sind außerdem Nutzungen zulässig, die allgemein in Verbindung zu Kliniken stehen oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit einem Klinikbesuch verbunden werden kann, wie z.B.: orthopädischer Bedarf, Werkstätten, Cafeteria, Kiosk, Blumenladen, Frisör.
Diese Nutzungen müssen sich den oben genannten, im SO zulässigen Nutzungen unterordnen.
Wohnnutzung ist im Sondergebiet nur in dem Maße zulässig, wie sie als Teilnutzung für notwendiges Aufsichts- und Bereitschaftspersonal für die Kliniknutzung erforderlich ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 21 a BauNVO verbindlich.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 bzw. 0,6 begrenzt. Sie darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Es reicht aus, die Zufahrten und Stellplatzflächen nur nach ihrem Versiegelungsgrad in die GRZ-Berechnung einzubeziehen.

In den WA- und MI 2-Gebieten darf die Traufhöhe (TH 2) der Hauptgebäude maximal 6,0 m betragen.
Die Traufhöhe wird jeweils von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EGFF) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf, gemessen am Gebäude, an der höchsten bergseitigen Stelle nicht mehr als 50 cm über die höchste Straßenoberkante hinausragen.

Für das MI 1-Gebiet wird die Traufhöhe (TH 1) auf mindestens 58,0 m über NN (Normal-Null) festgesetzt. Die Höhen der vorhandenen Kanaldeckel liegen im Eckbereich Kanalstraße/Brunnenstraße zwischen 52,5 m und 53,2 m über Normal-Null.
In den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann in begründeten Ausnahmefällen eine geringere Traufhöhe zugelassen werden. Die Traufhöhe wird bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Innerhalb des westlichen Sondergebietes (Klinik) sind ein bis vier Vollgeschosse zulässig. In der östlichen Sondergebietsfläche können Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen errichtet werden. Ein Dachgeschossausbau ist in der westlichen Sondergebietsfläche nur zulässig als Nicht-Vollgeschoss für die Unterbringung nicht schutzbedürftiger Nutzungen.

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

3.3.1 Offene Bauweise (o)
Die offene Bauweise gilt für die Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und die MI 2-Gebiete.

3.3.2 Abweichende Bauweise (a)
Für das Sonder- und das MI 1-Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Einzelgebäude 50 m überschreiten.

3.4 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 Grundflächenzahlen (0,4 bzw. 0,6) nicht überschritten werden.

Stellplätze, Carports 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 auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

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

Festgesetzt werden vorhandene öffentliche Verkehrsflächen, eine Planstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine vier Meter breite Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger.

Entlang der Kanalstraße wird westlich und östlich der Einmündung in die Brunnenstraße jeweils ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Das im Plan eingetragene Sichtdreieck an der Straßeneinmündung Brunnenstraße/Kanalstraße ist von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Bepflanzungen, sichtbehinderndem Gelände und sonstigen sichtbehindernden Nutzungen in 0,80 m - 2,50 m Höhe, bezogen auf die Straßenoberkante, ständig freizuhalten.

3.6 Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In der privaten Gartenfläche ist je Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder eines Carports an der Erschließungsseite zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird. Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, herzustellen.

3.7 Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Unmittelbar nördlich der Lärmschutzeinrichtung entlang der Kanalstraße (B 61) werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für das Sondergebiet ausgewiesen.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der Nordseite der Kanalstraße (B 61) setzt der Bebauungsplan zum Schutz der Kliniknutzung Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) fest. Der in Form einer Wall-Wand-Kombination vorhandene aktive Schallschutz wird in Richtung Osten bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 225, Flur 8, Gemarkung Bad Oeynhausen (ehem. Staatsbadgärtnerei) und dann abknickend in Richtung Norden erweitert.
Zur Einhaltung des Grenzwertes für Wohnen gemäß 16. BImSchV in Höhe von 49 dB(A) nachts am Rand der überbaubaren Fläche des Sondergebietes (Klinik) sind in Abhängigkeit von der Geschossigkeit der geplanten Gebäude folgende Höhen der Wall-Wand-Kombination erforderlich:

EG: h = 5 m westlich der Fußgängerschleuse (Bestand),
h = 5 m westliche Wand der Fußgängerschleuse,
h = 3,4 m östliche Wand der Fußgängerschleuse und
h = 3,4 m östlich der Fußgängerschleuse.

1. OG: h = 5 m westlich der Fußgängerschleuse (Bestand),
h = 5 m westliche Wand der Fußgängerschleuse,
h = 4,9 m östliche Wand der Fußgängerschleuse und,
h = 4,9 m östlich der Fußgängerschleuse.

2. OG: h = 5 m westlich der Fußgängerschleuse (Bestand),
h = 5 m westliche Wand der Fußgängerschleuse,
h = 5 m östliche Wand der Fußgängerschleuse und,
h = 6,5 m östlich der Fußgängerschleuse.

Dieser aktive Schallschutz (Wall-Wand-Kombination) ist außerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (vgl. 5.7) zu errichten. Er ist anzulegen, sobald eine bauliche Erweiterung der Auguste-Viktoria-Klinik erfolgt. Der Lärmschutzwall ist dicht zu bepflanzen, die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Lärmschutzeinrichtung an der B 61 muss auch in Zukunft für Fußgänger und Radfahrer durchlässig sein. Der hierfür erforderliche Durchgang (Fußgängerschleuse) muss mit einer Schallschleuse geschlossen werden.

Für immissionsempfindliche Nutzungen in den Mischgebieten wird gemäß Schallgutachten für den Fall wesentlicher Änderungen der bestehenden Gebäude bzw. für Neubauten im Bebauungsplan folgender passiver Schallschutz, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w, festgesetzt:

Massive (zweischalige) Außenwände: R'w ≥ 55dB für alle Wände.

Rollladenkästen: R'w jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R'w für die Fenster.

Fenster: $R'_w \geq 47$ dB (entspr. Fensterschallschutzklasse 5) für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 65 dB(A) bis 69 dB(A) nachts.
$R'_w \geq 42$ dB (entspr. Fensterschallschutzklasse 4) für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) bis 64 dB(A) nachts.
$R'_w \geq 37$ dB (entspr. Fensterschallschutzklasse 3) für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts.

Dächer: $R'_w \geq 45$ dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Die angestrebten Innenschallpegel von 30 dB(A) können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Zur ausreichenden Belüftung ist ab Schallschutzklasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Da es bzgl. des passiven Schallschutzes einer Wohnhaus-Außenfassade auf das resultierende Schalldämm-Maß aller Außenbauteile ankommt, werden im Falle des Nachweises der Gleichwertigkeit im Genehmigungsverfahren auch andere Schalldämm-Maß-Kombinationen zugelassen.

3.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§§ 1 a und 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Abs. 1 a BauGB und §§ 18 ff BNatSchG i.V.m. § 178 BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Kanalstraße (B 61) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und um drei weitere Baumpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen in einem Meter Höhe über dem Boden einen Stammumfang von mindestens 15 cm aufweisen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelbäume und Baumgruppen als zu erhalten festgesetzt. Diese dürfen nicht entfernt werden. Auf dem im Plan ausgewiesenen Pflanzstreifen entlang des Kokturkanals sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ebenfalls zu erhalten und durch weitere standortgerechte, heimische Pflanzen zu ergänzen. Einzelne, nicht als zu erhalten festgesetzte Bäume innerhalb dieser Pflanzstreifen können unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oeynhausen im Falle einer angrenzenden baulichen Nutzung beseitigt werden. Gleiches gilt für die Einzelbäume innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes (Klinik).

Die Auswahl der Gehölzarten für die Pflanzstreifen ist der Pflanzliste zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Carports, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen usw. nicht zulässig.

4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich an die Architektur der Gebäude anpassen. Sie dürfen Gliederungselemente der Gebäude nicht überschneiden.

Innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung an der Kanalstraße ist in Absprache mit dem Betreiber der Leitung lediglich in den ersten 20 m, gemessen von der östlichen Begrenzung des Schutzstreifens, eine Plakatwand bis maximal 12 m^2 Gesamtfläche zulässig.

Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen:

- in den Grünflächen und Flächen für Lärmschutzmaßnahmen,
- oberhalb der Dachtraufen sowie an Vordächern und Kragplatten,
- in Fenstern der Obergeschosse,
- an Türen, Toren und Einfriedungen sowie
- an Schornsteinen, Hauskaminen und ähnlichen hochragenden Bauteilen.

Innerhalb der Mischgebiete sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen, im Regelfall flach an der Hauswand, zulässig:

- bei Frontbreiten bis zu 10 m bis insgesamt 8 m^2 je Frontbreite,
- bei Frontbreiten zwischen 10 m und 15 m bis insgesamt 10 m^2 je Frontbreite,
- bei Frontbreiten zwischen 15 m und 20 m bis insgesamt 15 m^2 je Frontbreite,
- bei Frontbreiten zwischen 20 m und 30 m bis insgesamt 22 m^2 je Frontbreite und
- bei Frontbreiten von mehr als 30 m bis insgesamt 25 m^2 je Frontbreite.

Als Frontbreiten werden die Abwicklungen der Gebäude gerechnet, soweit an ihnen Werbeanlagen angebracht werden sollen.

Ferner ist innerhalb der Mischgebiete je Baugrundstück ein ein- oder doppelseitiger Werbepylon mit einer Gesamthöhe von bis zu 12 m über OK Straße und einer Gesamtfläche von maximal 10 m^2 pro Seite zulässig.

4.2 Dächer

Dacheindeckungen

Zur Dacheindeckung dürfen keine hochglänzenden Dachziegel oder -pfannen verwendet werden. Grasdächer und Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig.

Gestaltung nebeneinander entstehender Dachflächen

Die Dächer von Doppelhäusern sowie nebeneinander entstehender Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

4.3 Fassaden

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen von Doppelhäusern, einschließlich ihrer Öffnungen sowie nebeneinander entstehender Garagen bzw. Carports aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

4.4 Private Gartenflächen

Die privaten Gartenflächen sind bis auf notwendige Zuwegungen zu den Gebäuden und Zufahrten zu den Stellplätzen, Carports bzw. Garagen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
In den Gartenflächen ist je Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder eines Carports an der Erschließungsseite zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird. Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, herzustellen.

5 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

5.1 Altlastenverdachtsflächen

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der beim Kreis Minden-Lübbecke unter der Nummer AS 3718/124 SG geführte Altstandort („ehemalige Tankstelle Kanalstr. 56“). Dabei handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, für die sich der Verdacht aufgrund einer Untersuchung nicht bestätigt hat. Die Arbeitsgruppe Altlasten beim Kreis fordert dennoch, alle Baumaßnahmen durch einen Fachmann hinsichtlich der Untergrundbeschaffenheit dokumentieren zu lassen. Sollte hierbei eine Verunreinigung angetroffen werden, ist dies unverzüglich dem Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke anzuzeigen.

5.2 Baugründung und Bodenschutz

Gemäß der „Orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchung und allgemeinen Baugrundbewertung“ des Büros Sack + Temme (Osnabrück, Nov. 2005) ist bei Baumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Boden- und Grünabfalldeponie des Staatsbades (Flurstück 328) darauf zu achten, dass die oberflächennahen bindigen Bodenarten gründungstechnische Zusatzmaßnahmen erfordern (z.B. Bodenaustausch). Die in tieferen Bereichen vorliegenden Schichten sind als ausreichend tragfähig anzusehen.
Eine natürliche Entwässerung des Planums ist durch die gering durchlässigen Schichten im oberflächennahen Bereich kaum bzw. nur eingeschränkt möglich. Dynamische Beanspruchungen und Änderungen des Wassergehalts können zu Änderungen der Konsistenzen führen. Bei Baumaßnahmen sind zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen (Quergefälle des Planums) oder Maßnahmen zum Schutz des Planums (z.B. Einbau eines bauzeitlichen Flächenfilters) vorzusehen. Für Einzelvorhaben im Bereich der ehemaligen Deponie sind detaillierte Baugrunduntersuchungen vorzulegen.
Des Weiteren darf das bindige Erdplanum nicht durch Baufahrzeuge befahren werden. Bei Bedarf sind Baustraßen anzulegen.

Mutterboden, der bei der Durchführung von Bauvorhaben und der Erschließung im Plangebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (vgl. § 1 Abs. 1 LBodSchG).
Das oberflächennah eingebaute abzutragende Material auf dem Gelände der ehemaligen Boden- und Grünabfalldeponie (tlw. bauschutthaltig) bzw. das durch die Nutzung der Fläche anthropogen überprägte Oberbodenmaterial sollten im Bereich von zukünftig befestigten Flächen eingesetzt werden.
Demgegenüber ist das auf der ehemaligen Deponie gelagerte Material als natürliches Bodenmaterial zu definieren, das im Landschaftsbau verwendet werden kann. Vor einem Einsatz ist zu prüfen, ob die enthaltenen Plastikreste mit vertretbarem technischen Aufwand ausgesondert werden können.

Sollten im Bereich der ehemaligen Boden- und Grünabfalldeponie auffällig gefärbte oder riechende Bodenbereiche sowie Hausmüllablagerungen angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise zu unterrichten.

5.3 Bodendenkmalschutz
(§ 9 Abs. 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 mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.4 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet Werre

Das Allgemeine Wohngebiet im Westen des Bebauungsplanes befindet sich gemäß „Anlage zu § 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Werre in den Kreisen Minden-Lübbecke, Herford und Lippe“ innerhalb eines ’Potentiellen Überflutungsgebietes’ der Werre. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, das beim Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen im Falle eines 100-jährigen Hochwassers überflutet werden kann.

5.5 Quellenschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III a C 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.

5.6 Ver- und Entsorgung

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

Im Plangebiet erfolgt die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers im Trennsystem über vorhandene Kanäle in den Straßen Am Kokturkanal, Kanalstraße und Brunnenstraße. Die durch mögliche Neubebauung hinzukommenden versiegelten Flächen innerhalb der Sonder- und Mischgebiete können an das Trennsystem angeschlossen werden.
Die Grundstücke des westlichen Wohngebietes leiten das anfallende Schmutzwasser zu einer im Wendehammer der Stichstraße geplanten Doppelpumpstation. Von dort wird es in eine vorhandene Druckrohrleitung in der Straße Am Kokturkanal gepumpt. Das anfallende Oberflächenwasser wird dem Kokturkanal zugeleitet. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Kokturkanal erforderlich (Einleitungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde).
Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird generell zugelassen.

5.7 Gashochdruckleitung

Nördlich der Kanalstraße (B 61) verläuft parallel die Erdgashochdruckleitung (L 159 - DN 150, PN 40) der Westfälischen Ferngas AG (Dortmund) einschließlich Steuerkabel. Diese Leitung liegt in einem Schutzstreifen von 6 m (jeweils 3 m rechts und links der Leitung). Dieser Schutzstreifen darf nicht bebaut werden. Des Weiteren dürfen in diesem Bereich keine Bodenauf- und -abträge erfolgen, die größer als +/- 0,20 m sind. Außerdem ist der Schutzstreifen von Bäumen und hoch wachsenden Sträuchern freizuhalten. Schächte, Fundamente oder ähnliche Bauwerke sind im Schutzstreifenbereich ebenfalls nicht gestattet.
Die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall-Wand-Kombination) sind außerhalb des Schutzstreifens anzulegen.

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau“ verwiesen. Entsprechend diesem Regelwerk sind bestimmte Mindestabstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen erforderlich.

6 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

Ausnahmen

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

Befreiungen

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.

7 ABWEICHUNGEN

(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauO NRW 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.

8 ZUWIDERHANDLUNGEN

(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 84 Abs. 1 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 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 Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 332),
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW, S. 498),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl I, S. 1818),
- das Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2005 (GV.NRW. S. 191),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502),
- das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV.NRW. 2000, S. 439),
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -

BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I, S. 721, 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2004 (BGBl. I, S. 1578, 1590),

- die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I, S. 1036),
- die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ - Berechnungsverfahren - Ausgabe Mai 1987,
- 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),
- der Landschaftsplan „Bad Oeynhausen“.

Bad Oeynhausen, den

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

P f l a n z l i s t e
zum **Bebauungsplan Nr. 99 „Auguste-Viktoria-Klinik“**
der Stadt Bad Oeynhausen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzstreifen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
(1)	Acer campestre	Feldahorn
(2)	Acer platanoides	Spitzahorn
(3)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
(4)	Alnus glutinosa	Schwarzerle
(5)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne
(6)	Carpinus betulus	Hainbuche
(7)	Cornus sanguinea	Bluthartriegel
(8)	Corylus avellana	Haselnuss
(9)	Crataegus monogyna	Weißdorn
(10)	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
(11)	Fagus sylvatica	Rotbuche
(12)	Fraxinus excelsior	Esche
(13)	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
(14)	Prunus avium	Vogelkirsche
(15)	Prunus spinosa	Schlehe
(16)	Quercus robur	Stieleiche
(17)	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
(18)	Salix caprea	Salweide
(19)	Salix cinerea	Grauweide
(20)	Sambucus nigra	Holunder
(21)	Sorbus aucuparia	Eberesche
(22)	Viburnum opulus	Schneeball

Die Gehölzpflanzungen sind bei den bis zu 5 m breiten Pflanzstreifen 1- bis 2-reihig anzulegen. Die 10 m breiten Gehölzstreifen sind in versetzten Pflanzreihen 3- bis 4-reihig vorzunehmen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Hinweis auf das NachbG NW:
Hinsichtlich der Grenzabstände bei den Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z. Zt. gültigen Fassung verwiesen.