T E X T T E I L
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 101 „MOOSKAMP“
DER STADT BAD OEYNHAUSEN

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 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 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.

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 i.V.m. § 1 Abs. 1 sowie §§ 16-20 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(gemäß §§ 16-20 BauNVO)

Zur Bestimmung der Grundflächenzahl gelten die Eintragungen im Plan.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

(gemäß §§ 16-19 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 darf bei der Errichtung der Satteldächer auf den im Plan gekennzeichneten Flächen bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung das Maß von 8.50 m und bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung das Maß von 10.50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe wird giebelseitig in der Mitte des Gebäudes zwischen der Oberkante Kellerdecke und der Dachaußenhaut 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 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 allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern 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 sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Carports und Garagen 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 private Verkehrsflächen.
Die Aufteilungen und endgültige Festlegung der Gestaltung der privaten Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Zuge der privaten 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 Grünflächen

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

Die Flächen zwischen den öffentlichen und privaten 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.

Entlang der südlichen Grenze der östlichen privaten Verkehrsfläche wird eine private Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

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

Ausgleich für die privaten Flächen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung errechnet für die privaten Verkehrsflächen sowie die erstmals zu bebauenden Grundstücksflächen ein Kompensationsdefizit von **–14.680 WE**. Der Ausgleich erfolgt über die Aufwertung eines 3.670 m^2 großen Teilstücks des Flurstücks 231, Flur 9, Gemarkung Lohe.

Gemarkung Lohe, Flur 9, Flurstück		
Ausgangszustand:		
Acker	Grundwert 2 x 3.670	7.340 WE
Zustand nach Durchführung der Maßnahme.		
Wildkräuteracker	Grundwert 6 x 3.670	22.020 WE
		+14.680 WE

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den privaten Erschließungsflächen sowie den als Allgemeines 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.

1.11 Sichtschutz gegenüber dem Friedhof

Gem. Punkt 1.4 der „Hygiene-Richtlinie für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen" des Landes NRW vom 23.03.1983 sind Friedhöfe gegenüber Nachbargrundstücken durch Bäume, Sträucher oder Mauern hinreichend gegen Sicht abzuschirmen. Daher wird festgesetzt, dass auf den neu zu bebauenden Grundstücken Gemarkung Rehme, Flur 013, Flurstücke 41, 42/3 sowie 43/3 blickdichte Einfriedigungen aus Holz oder Stein von mind. 2,00 m Höhe als Sichtschutz gegenüber dem Friedhof zu errichten und zu erhalten sind.

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 Satteldächer (SD) 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 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)

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 QIIIb 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. Die Versorgung der neu zu erschließenden Bauplätze mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist grundsätzlich möglich. Die erforderlichen Leitungen sind innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu verlegen.
In den vorhandenen Straßen wird das Abwasser und Niederschlagswasser durch das bestehende Trennkanalsystem abgeleitet.
Die an den Planstraßen gelegenen neu zu erschließenden Grundstücksflächen werden an die bestehende Trennkanalisation der umliegenden Straßen angeschlossen.

Da es sich bei den geplanten Erschließungsstraßen 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.
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Bereich der Wendehämmer je ein Unterflurhydrant vorzusehen.

3.4 Kampfmittelbeseitigung

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

Nach Auswertung der vorhandenen Luftbildkarten durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde festgestellt, dass die Fläche des Plangebietes nicht stark bombardiert wurde, sich jedoch Geschützstellungen auf ihr befanden. Eine am 24.07.2006 durchgeführte Ortserkundung ergab, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus einer geomagnetischen Oberflächendetektion keine Aussagen über eventl. vorhandene Kampfmittel zu erwarten sind. Eine systematische Messwertaufnahme der beantragten Fläche ist daher entbehrlich.
Geplante Aushubarbeiten sind mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt werden, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde zu benachrichtigen.
Spezialtiefbauarbeiten erfordern weitere Sicherheitsüberprüfungen gem. Anlage 1 Nr. 5 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (www.im.nrw.de/sch/725.htm)

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 Europarechtsanpassungs G 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 monogyna	Weißdorn
2	Prunus spinosa	Schlehe
3	Cornus sanguinea	Hartriegel
4	Rosa canina	Hundsrose
5	Acer campestre	Feldahorn
6	Viburnum 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 Kern -/ Steinobstsorten wie z.B.	Krügers Dickstiel; Ontarioapfel; Roter Boskoop; Goldrenette Freiherr v. Berlepsch; Dülmener Rosenapfel Alexander Lucas; Gellerts Butterbirne; Gräfin von Paris; Pastorenbirne Büttners Rote Knorpelkirsche; Große Schwarze Knorpelkirsche Anna Späth; Bühler Frühzwetsche