STADT BAD OEYNHAUSEN
BEREICH STADT- UND VERKEHRSPLANUNG

Rechtskräftig seit 15.01.09

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan Nr. 102 „Besebrucher Straße“ der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Begrenzung der Halsferner Straße und die südwestliche Begrenzung der Besebrucher Straße

Im Osten: durch die westliche Begrenzung der Besebrucher Straße

Im Süden: durch die nördliche Begrenzung der Straße Breedenhagen

Im Westen: durch die östliche Begrenzung der Straße Wulfsbreede

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem beigefügten Plan zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Stadtgebietes geht aus dem Übersichtsplan hervor.

2 Bestandteil des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Be gründung 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)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den WA-Gebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgelegt. Es sind ein oder zwei Vollgeschosse zulässig.

Die privaten Grünflächen zählen zu den Baugrundstücken. Es reicht aus, die Zufahrten nur nach ihrem Versiegelungsgrad in die GRZ-Berechnung einzubeziehen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum höchstgelegenen Punkt des Daches.

Die Traufhöhe wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf maximal 5,50 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum Schnittpunkt von den Außenflächen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf nicht mehr als 0,50 m, gemessen im Mittel des Baukörpers über die Oberkante in der Mitte der Erschließungsstraße, hinausragen. 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.

Für die entsprechend gekennzeichneten Grundstücke rechts und links der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in das Plangebiet werden die Festsetzungen bzgl. der Trauf- und Firsthöhe als absolute Höhen festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit 98.80 m über NN, die Firsthöhe mit 102.80 m über NN festgesetzt.
Der vorgenannte Bezugspunkt kann aufgrund des Gefälles der Erschließungsstraße in diesem Bereich nicht angewandt werden.

3.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. In den für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten gehen die Festsetzungen darüber hinaus und definieren nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen pro Gebäude als zulässig.

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 Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

3.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Pro Wohneinheit sollen auf den Privatgrundstücken zwei Pkw-Plätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) eingerichtet werden.
Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Carports und Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind in einem Abstand von mindestens einem Meter von den Straßenbegrenzungslinien anzuordnen.

Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z. B. Rastengittersteinen oder Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, herzustellen. Die Anlage von

Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig.

3.6 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sind bis auf notwendige Zuwegungen zu den Gebäuden und Zufahrten zu den Stellplätzen, Carports bzw. Garagen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Je Grundstück ist ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter Gliederungspunkt 3.7 festgesetzten Baumpflanzungen werden angerechnet.

3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind vorhandene Bäume zu pflegen und zu erhalten.

4 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

4.1 Dächer

4.1.1 Dachneigung

Für die Satteldächer wird eine Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad und für Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von 30 Grad festgesetzt.
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

4.1.2 Dacheindeckung

Dächer sind mit Dachziegeln oder -pfannen in anthrazit/schwarz oder rot bis rotbraun einzudecken. Grasdächer sind nur für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig. Hochglänzende Dachziegel und -pfannen sind nicht zulässig.

4.1.3 Dachaufbauen

Dachaufbauten müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten und sind nur über maximal die Hälfte der Dachlänge zulässig. Dachaufbauten müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art und Gestaltung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.

4.1.4 Gestaltung nebeneinander entstehender Dachflächen

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

4.2 Fassaden

Die Außenwandflächen von Haupt- und Garagengebäuden sind mit glatten rot bis rotbraunen oder weißen Verblendmauerwerk herzustellen oder zu verputzen. Nicht zulässig sind bossierte Außenwandsteine. Sichtmauerwerk mit farbgleichem Fugenbild ist zulässig.
Der Putz ist in weiß oder leicht getönt, Farbskala Gelb- bis Beige-Töne, vorzunehmen. Darüber hinaus ist für untergeordnete Teile der Außenwandflächen Holzverschalung, farbig oder unbehandelt, und Zinkblech zulässig.

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

4.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen entlang der Straßen und Wege sind aufgrund ländlicher Prägung nur Hecken und leichte Zäune in Holz zulässig.

5 Hinweise

5.1 Bodendenkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG)

Wenn bei Bodeneingriffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist 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 (§§ 15 und 16 DSchG).
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

5.2 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt außerhalb der Quellenschutzzonen der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen, Kreis Minden-Lübbecke und Salzuflen, Kreis Lippe – Quellenschutzgebietesverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen - vom 16. Juli 1974“, in Kraft getreten am 01. September 1974.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den in der „Besebrucher Straße“ verlaufenden Mischwasserkanal abgeleitet.

5.4 Altlastenverdachtsfläche

Bei der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche auf dem Flurstück 239/105, Flur 6, Gemarkung Wulferdingsen handelt es sich aufgrund der Werkstattnutzung um eine Altlasten**verdachts**fläche.
Im Falle einer Nutzungsänderung sind ggf. Boden- / Bodenluftuntersuchungen für die gekennzeichnete Fläche erforderlich, um schädliche Auswirkungen ausschließen bzw. den Altlastenverdacht bestätigen zu können.

5.5 Rettungswege und Löschwasserversorgung

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen auch als Feuerwehrzufahrt dienen. Sie müssen deshalb mindestens den Anforderungen der Ziffer 5 VV BauO NRW genügen (§4 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW).

Die Stadt Bad Oeynhausen hat eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen (§ 1 Abs. 2 FSHG).
Die für den Grundschutz erforderlichen Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV und den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405- zu bemessen (§ 44 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW). Auf dieser Grundlage errechnet sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich ein Bedarf von mind. **48 m³/h** über 2 Stunden (Ziffer 4 Tabelle Arbl. W 405 DVGW).
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Löschwasserentnahmestellen (z.B. Hydranten, Saugstellen) zu installieren (§1 Abs. 2 FSHG). Die Abstände der einzelnen Entnahmestellen (abhängige und unabhängige) untereinander sollten das Maß von 140 m nicht überschreiten (§ 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW; Arbl. 331 DVWG).
Im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist daher mindestens ein Unterflurhydrant mit entsprechender Lieferleistung anzuordnen.

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 BauO NRW)

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

9 Rechtliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. I S. 3316).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 466, 479);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung;
- die Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW S. 380)
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. 1980, S. 226);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBI. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBI. I, S. 2081, 2110);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926).

Bad Oeynhausen, den

(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; Ro-ter Boskoop; Goldrenette Freiherr v. Berlepsch; Dülmener Rosenapfel Alexander Lucas; Gellerts Butterbir-ne; Gräfin von Paris; Pastorenbirne Büttners Rote Knorpelkirsche; Gro-ße Schwarze Knorpelkirsche Anna Späth; Bühler Frühzwetsche

Für die Einzelbaumanpflanzung sind Bäume folgender Qualität zu verwenden:
Pflanze mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m über dem Boden: 12 - 14 cm

Hinweise auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW)
Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Plan dargestellten Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der zurzeit gültigen Fassung verwiesen.