STADT BAD OEYNHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 103 "Gewerbegebiet Lohe - Hellerhagen"



Darstellung auf der Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Genehmigung des Kreises Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt -

Verfahrensvermerke						
Planentwurf und Bearbeitung	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustands nach dem Katasternachweis richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einbedeutig ist.	Dieser Bebauungsplan ist als Entwurf gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Oeynhausen vom 11.03.2009 aufgestellt worden.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vom 23.06.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung hat am 01.06.2010 stattgefunden.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung bis einschließlich 16.09.2011 öffentlich ausgelegen.	Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom 23.04.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666/SGV.NW.2023) vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen am 1. 12. 11 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung ist der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit des Auslegung am 4. 5. 12 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft, der rechtskräftige Bebauungsplan liegt ab sofort bei der Stadtverwaltung Bad Oeynhausen, Rathaus II, Schwarzer Weg 6, Bereich Stadt- und Verkehrsplanung zu jedermanns Einsicht bereit.	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.
Bad Oeynhausen, den 01. 03. 12	Bad Oeynhausen, den 01. 03. 12	Bad Oeynhausen, den 01. 03. 12	Bad Oeynhausen, den 01. 03. 12	Bad Oeynhausen, den 01. 03. 12	Bad Oeynhausen, den 01. 03. 12	Bad Oeynhausen, den 14. 07. 11
Stadt Bad Oeynhausen Bereich Stadt- und Verkehrsplanung In Auftrag: (Bearbeiter) Fachbereichsleiter	(Planinhaft) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister	(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister	(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister	(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister	(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister

Pflanzliste für Hecken und Kleingehölze/Pflanzstreifen

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
1	Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
2	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
3	Caragana arborescens	Gemeiner Erbsenstrauch	5 %
4	Rosa agrestis Savi	Feld-Rose	5 %
5	Viburnum opulus	Schneeball	10 %
6	Corylus avellana	Haselnuß	10 %
7	Cornus mas	Kornelkirsche	5 %
8	Corylus colurna	Baumhasel	5 %
9	Ligustrum vulgare	Liguster	10 %
10	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	5 %
11	Sanguisorb arbonubens	Blutjohannisbeere	5 %
12	Rosa glauca Pourr	Rotblättrige Rose	5 %
13	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	5 %
14	Colutea arborescens L.	Gewöhnlicher Blasenstrauch	5 %
15	Rosa tomentosa	Filz-Rose	5 %

Die Heckenanpflanzung ist bei den 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig und bei den 4, 5 und 6 m breiten Pflanzstreifen 2-reihig u. zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 1,50 m.

Pflanzliste für öffentliche und private Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Strassen - Auswahl

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
1	Tilia cordata	Winter-Linde	gem. Festsetzungen
2	Tilia intermedia	Holländische Linde	in der Planzeichnung
3	Quercus robur	Stiel-Eiche	
4	Quercus petraea	Trauben-Eiche	

Pflanzliste für private Baumpflanzungen auf gewerblichen Nutzflächen - Auswahl

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
1	Quercus cerris	Zerreiche	gem. Festsetzungen
2	Acer campestre	Feldahorn	in der Planzeichnung
3	Acer platanoides	Spitzahorn	
4	Tilia cordata	Winterlinde	
5	Juglans regia	Gemeine Walnus	
6	Sorbus domestica	Speierling	
7	Prunus avium	Vogel-Kirsche	
8	Prunus pyraster	Wildbirne	
9	Sorbus torminalis	Elsbeere	
10	Tilia intermedia	Holländische Linde	
11	Alnus incana	Grau-Erle	
12	Aesculus hippocastanum	Apfel, Birne, Zwetsche	
13	Carpinus betulus	Hainbuche	

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den dargestellten und in dieser Pflanzliste beschriebenen Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbrG NW) in der zur Zeit gültigen Fassung verwiesen.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688).

Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können bei der Stadt Bad Oeynhausen im Bereich Stadt- und Verkehrsplanung, Schwarzer Weg 6, 32545 Bad Oeynhausen zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

B. Planzeichen und Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

GE 1-5

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert)

1.1.1 Gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO sind im gesamten Plangebiet (GEN, GE1-5) folgende Nutzungen unzulässig:

a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

d) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sowie **Bordelle und ähnliche Betriebe** sind unzulässig.

e) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig, ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

f) Biogasanlagen sind unzulässig.

g) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:

g.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen im Rahmen des § 8 BauNVO zulässig.

g.2) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. im Rahmen des § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss ein unmittelbarer funktionaler Bezug zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räum]lich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

g.3) Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen.

1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), gegliedert nach § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch:

a) Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) und

b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.

Zu a) Gliederung durch Emissionskontingente LEK:

Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) nach DIN 45691, Stand 12/2006, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	LEK, Tag in dB(A)	LEK, Nacht in dB(A)
GE1	60	45
GE2	60	45
GE3	60	45
GE4	64	48
GE5 - Teilfläche 1	65	50
GE5 - Teilfläche 2	60	55
GE5 - Teilfläche 3	60	45

Vereinfachung für gering Lärm emittierende Betriebe (Kappungsgrenze): Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel seiner emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, GemMBl., S. 503) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebes nicht überschreitet.

Erhöhung der Emissionskontingente für den Immissionsort I9:

Für den Immissionsort I9 gemäß Schallgutachten gelten um die in der Tabelle unter Punkt E. genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente (Zusatzkontingente für GE s).

Grundlagen: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 103 „Gewerbegebiet Lohe-Hellerhagen", AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 28.05.2010. **Zu b) Zulässigkeit von Schallemissionen (gemäß a), ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, Mbl. 2007, S. 659):**

- **GEs Teilfläche 1-2:** Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis V (lfd. Nr. 1-160) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
- **GE1-4, GEs Teilfläche 3:** Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI (lfd. Nr. 1-199) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste - hier der Abstandsklasse V bzw. VI - können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Als weitere Ausnahme können auch Anlagen der jeweils übernächsten Abstandsklasse bei ausreichenden Abständen zugelassen werden.

GEN

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO), gegliedert nach § 1(4) BauNVO: In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEN sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8
GHmax.,
... m ü.NHN

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über der jeweils genannten Bezugshöhe

Maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) gemäß Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme nach § 31(1) BauGB** kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen um bis zu 5 m überschritten werden.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder

nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Baumbepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den durch Punktraster gekennzeichneten Gehölzstreifen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Durchgänge und Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : Wirtschaftsweg

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: Im gekennzeichneten Bereich entlang der Detmolder Straße (L 772) sind jegliche Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge für Fußgänger und Radfahrer unzulässig.

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Verkehrsgrün

5.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Gärtnerische Nutzung und Grünland

5.3 Private Grünfläche

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

a) Entwicklungsziel auf Fläche a: Strukturreiche Waldrandzone

Maßnahmen : Anlage eines strukturreichen Krautsaumes mit gelenkter Sukzession im Waldrandbereich; Anlage ergänzender Gehölzgruppen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern. Unterhaltungswege und Leitungstrassen sind zulässig.

b) Entwicklungsziel auf der Fläche b: Obstbaumwiese

Maßnahmen: Entwicklung von Extensivgrünland sowie Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortgerechter, heimischer Obstbäume als Hochstamm (Regionalsorten) in versetzten Reihen. Pflanzabstand im Mittel 12-15 m in und zwischen den Reihen. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzung von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

a) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von standortgerechten, heimischen Laubbäumen: Einzelbäume der mittleren Größe (1. oder 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Von den Standorten kann bei notwendigen Zufahrten oder aus gestalterischen Gründen als Ausnahme um bis zu 5 m abgewichen werden. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Vorhandener Bestand im GE s kann angerechnet werden.

Aus Gründen der Baumbestandsgesundheit sind gemischte Baumarten in Anlehnung an die Pflanzliste zu pflanzen. Das gilt auch für Straßenzüge und einzelne Baugrundstücke. Entlang der Detmolder Straße L 772 ist jedoch einheitlich Winterlinde (Tila cordata) zu pflanzen.

b) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von standortgerechten, heimischen Gehölzen, hier Heckenpflanzungen: Geschlossene, nicht geschnittene Baumhecke, mindestens 2-reihig, mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

c) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von standortgerechten, heimischen Gehölzen, hier Schnitthecken als Sicht abschirmende Pflanzung: Geschlossene Schnitthecke als Unterpflanzung unter a) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, s. Pflanzliste. Mindesthöhe 1,2 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn der Detmolder Straße (L 772) und Hellerhagener Straße.

7.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

a) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung der standortgerechten, heimischen Bäume/Gehölze. Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen.

Im Norcosten des GE s ist im Bereich der Aufweitung der Hellerhagener Straße eine Unterbrechung des Gehölzstreifens für eine Zufahrt bis zu einer Breite von maximal 6 m ausnahmsweise zulässig.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Wohnen

8.1 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9(1) Nr. 9 BauGB), hier Wohnen in Einzelgebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

8.2 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

8.3 Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)

8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht.

8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

8.6 Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen und Emissionskontingenten (LEK)

←10→

8.7 Maßangaben in Meter , z.B. 10,0 m

9. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

9.1 Vermutete Altablagerung nach Hinweis aus der Bevölkerung

9.2 Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 (Schutzzone IIIB). Die Vorschriften sind zu beachten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen des (geplanten) Wasserschutzgebietes Bad Oeynhausen-Lohe (Schutzzone III) wird besonders hingewiesen.

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

1.1 Fassadengliederung im gesamten Plangebiet (GEN, GE1-5): Straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.

Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen im gesamten Plangebiet (GEN, GE1-5):

a) Werbung und Dachgestaltung: Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig.

b) Anordnung und Größe an Fassaden:

- Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 3 m, die Länge maximal 12,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

c) Werbung und Lichtgestaltung: Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht.

d) Freistehende Werbeanlagen und Fahnen:

- Freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind bis zu einer Höhe von maximal 12 m gemessen über dem vorhandenen natürlichen Gelände oder über dem vorhandenen Bebauungsgelände zulässig (Grundlage bzw. Stichtag: vorliegende Katasterkarte mit Höhen über NHN).

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

2.1 Gestaltung von Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet (GE N, GE1-5):

Begrünung von neu anzulegenden ebenerdigen Pkw-Sammelanlagen ab 6 Stellplätze:

Für jeweils 6 Stellplätze ist zwischen oder neben diesen mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzbeeten von mindestens 5 m² Größe fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten (Mindestbreite oder -länge für Baumscheiben/Pflanzstreifen jeweils 1,5 m). Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume oder an anzupflanzende Bäume gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB an, können diese bei dauerhafter Sicherung angerechnet werden.

Empfohlene Arten: Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche.

2.2 Einfriedungen:

Einfriedungen sind entlang der Straßenverkehrsflächen nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bzw. an der Hellerhagener Straße und Detmolder Straße und deren Einmündungsbereichen als Anpflanzung gemäß Festsetzungen B.7.1.b, c zulässig. Hinter diesen Anpflanzungen sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen (mit Ausnahme von Mauern) in maximal gleicher Höhe zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt sind.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

II. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Baumstandorte

Hellerhagener Str.

Vorhandene Baumstandorte außerhalb des Plangebietes

Höhenlinien, entnommen aus der Deutschen Grundkarte

170,61

Höhenpunkt, entnommen aus der Entwurfsplanung Knotenpunkt

Option: ggf. zusätzliche Binnenerschließung

Durchfahrtsperre

Vorgeschlagener Sperrpfosten außerhalb des Plangebietes (verkehrliche Regelungen sind parallel zum Planverfahren zur prüfen)

Nicht eingemessener Gebäudebestand

Sichtdreiecke gem. Entwurfsplanung Knotenpunkt

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. **Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

E. Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Immissionsorte

Für den Immissionsort I9 gemäß Schallgutachten gelten um die in den folgenden Tabellen genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente (Berechnung gemäß Schallgutachten unter Bezugnahme auf die DIN 45691):

Zusatz-Emissionskontingente für GE s:

Immissionsort	Zusatz-Emissionskontingente in dB(A)	
	Tag	Nacht
I9, Hellerhagener Straße 1, Viotho	4	4

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht registriert. Allerdings ergeben sich nach älteren Karteunterlagen (nach der Deutschen Grundkarte, Ausgabe 1958) Hinweise darauf, dass im nordöstlichen Bereich, östlich des GE1 ein Teich in einem sumpfigen Geländeabschnitt lag. Eine Grube ist daraus nicht ersichtlich. Durch Bodenluftuntersuchungen bzw. Bodensondierungen vor Ort kann nachgewiesen werden, ob lösungsmittelhaltige Abfälle abgelagert worden sind. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der geplanten Anpflanzungen im Bereich des Grüngürtels der Boden durch Schürfe organoleptisch zu überprüfen, damit die Anpflanzungen aufgrund möglicherweise vorhandener Schadstoffe im Boden keinen Schaden nehmen.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern cierartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel:

Ein Kampfmittelvorkommen ist im Plangebiet bisher nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und entgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Niederschlagswasser:

Die betriebsbezogene Entwässerungsplanung sowie die Behandlung und eventuell erforderliche Vorklärung von Regenwasser sind frühzeitig mit der Stadt Bad Oeynhausen und mit dem Kreis Minden-Lübbecke abzustimmen.

5. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Eine frühzeitige Abstimmung wird empfohlen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

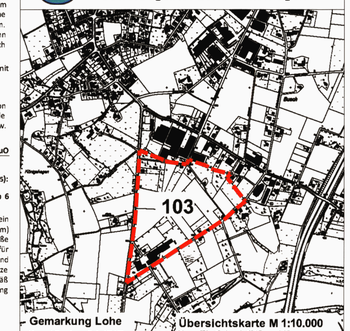
6. Ökologische Belange:

- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung etc.).
- Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Minden-Lübbecke, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen.
- Grünflächen oder Grundstücksnaversflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

7. Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung dürfen gem. § 28 Straßen- Wegegesetz NRW aus Gründen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 20m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 772 - nicht errichtet werden. Bis zu einem Abstand von 40m bedürfen sie der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW, RNL OWL.

Stadt Bad Oeynhausen:
Bebauungsplan Nr. 103
"Gewerbegebiet Lohe-Hellerhagen"



Gemarkung Lohe — Übersichtskarte M 1:10.000

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat 128 cm x 90 cm — Nord

Stand: Dezember 2011

Bearbeitung Vorentwurf in Abstimmung mit der Verwaltung
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. (05242) 5609-0, Fax 05242 / 5609-29

1. Auslertigung

Gez.: Pi, Pa
Bearb.: TI, DL Pa