T E X T T E I L

zum Bebauungsplan Nr. 104 „Königstraße 45“ der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.10.2011 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Begrenzung der Königstraße

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Bebauungen an der Scharnhorststraße

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Bebauungen an der Blücherstraße

Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Bebauungen an der Tannenbergerstraße

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 Begründung ist beigefügt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet (MI)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

In der als MI-Gebiet ausgewiesenen Fläche sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Ausgeschlossen sind zudem Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Des Weiteren sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet wird mit 0,8 festgesetzt und es sind ein oder zwei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet wird mit 1,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im WA1, WA2 und WA3 wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgelegt. Es sind im WA1 höchstens zwei, im WA2 zwingend zwei und im WA3 höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Innerhalb des WA1 wird die Gebäudehöhe von 8,00 bis maximal 10,50 m, im WA2 auf maximal 10,50 m und im WA3 auf maximal 9,50 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum höchstgelegenen Punkt des Gebäudekörpers.

Die Traufhöhe wird innerhalb des WA1 und WA2 auf maximal 6,50 m und im WA3 auf maximal 4,50 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 an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 1,00 m, gemessen am Baukörper ab Oberkante der Erschließungsstraße, hinausragen. Der Bezugspunkt Oberkante Erschließungsstraße ist, gemessen an der Grenze zwischen Baugrundstück und Erschließungsstraße, für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände neu zu bestimmen. Die Höhe der Oberkante Erschließungsstraße ist der Ausbauplanung zu entnehmen.

3.3 Bauweise

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

In der als MI-Gebiet ausgewiesenen Fläche gilt eine abweichende und in den ausgewiesenen Flächen der WA-Gebiete gilt eine offene Bauweise. Die Hauptgebäude sind im WA1 und WA3 als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Hauptgebäude im WA2 als Einzel-/Doppelhäuser oder als Hausgruppen. Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten 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 Plangebiet durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

3.5 Gestalterische Festsetzungen

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

Als Dachformen im WA1 und WA2 werden Flachdächer und geneigte Dächer festgesetzt. Die maximalen Dachneigungen im WA1 werden mit 45° und im WA2 mit 30° festgesetzt. Im WA3 werden Sattel- und Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 38° festgesetzt.

3.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. II BauGB)

Gemäß Bebauungsplan sind eine öffentliche und eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

3.7 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 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. Neben den notwendigen Zuwegungen in den privaten Grünflächen ist je Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder Carports an der Erschließungsseite zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,00 zur Verkehrsfläche eingehalten wird. Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z. B. Rasengittersteinen oder Pflaster, mit mindestens 30% Fugenanteil herzustellen. Die Anlage von Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist in der privaten Grünfläche nicht zulässig.

3.8 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. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. Die Arten sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Die Pflanzmaßnahmen sind sukzessiv mit den Bebauungen auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plan dargestellte Fläche für Aufschüttungen ergibt sich aus der vorangegangenen ebenerdigen Nutzung des gesamten Firmengeländes und wird sich dem ursprünglichen Gelände und der jetzigen umliegenden Wohnbebauungen anpassen.

3.10 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der durch das Schienennetz der Deutschen Bahn gegebenen Vorbelastung gelten die Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete entsprechend der DIN 18005 und der 16 BImSchV als lärmvorbelastet.

Entlang der Nutzungsgrenze zwischen MI-Gebiet und WA-Gebiet sind gemäß Plandarstellung und den Höhenfestsetzungen aus der schalltechnischen Untersuchung der DEKRA Industrial GmbH vom 09. Dezember 2010 (Punkt 8.3) Lärmschutzwände zu errichten.

Trotzdem bleiben, wie das schalltechnische Gutachten belegt, im gesamten WA-Gebiet Bereiche, die passiv geschützt werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse gemäß BauGB zu gewährleisten.

Die Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung der DEKRA Industrial GmbH vom 09. Dezember 2010 für die Wohngebietsflächen wie folgt festgesetzt:

- WA 1 $R'_{w,res} \geq 35$ dB (Lärmpegelbereich III)
- WA 2 $R'_{w,res} \geq 30$ dB (Lärmpegelbereich II)
- WA 3 $R'_{w,res} \geq 30$ dB (Lärmpegelbereich II)

Ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (11/89) unter Berücksichtigung der jeweils geplanten Bauausführung und Grundrissplanung ist im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens gemäß § 67 BauNRW zu führen.

4 Hinweise

4.1 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle 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.

4.2 Gewässerschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzonen III b 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.

4.3 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 „Königstraße“ verlaufenden Abwasserkanal abgeleitet.

5 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.

6 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.

7 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.

8 Rechtliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI.I. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBI.I. S.2542);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI.I. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI.I. S.466);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S.256) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.03.2007 (GV.NRW S.133);
- 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 das Gesetz vom 21.12.2010 (GV.NRW S.688);

- das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.1969 (GV.NRW. S.190), zuletzt geändert durch Artikel 248 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW S.274,301);
- Das Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW S.568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.03.2010 (GV.NRW S.185);

- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz–DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.226); zuletzt geändert durch Artikel 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW S.274);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI.I.1991, S.58);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBI.I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBI.I. S.2542);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW S.926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.03.2010 (GV.NRW S.185).

Bad Oeynhausen, den 01.03.2012

gez.
Mueller-Zahlmann
Bürgermeister

Pflanzliste zum Bebauungsplan 104 „Königsstraße 45“

Sträucher

Lateinischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus ma	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Heister / Bäume

Lateinischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus terminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Die aufgeführten Pflanzenarten können auch durch andere gleichwertige standortheimische Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden. Der Pflanzen- und der Reihenabstand bei Sträuchern, wenn sie als Hecke angelegt werden sollen, beträgt 1,50 m.
Pflanzqualität Sträucher: Mindestqualität: 60 bis 100 cm, 2x verpflanzt
Pflanzqualität Heister: Mindestqualität: 125 bis 150 cm, 2 x verpflanzt
Pflanzqualität Bäume: Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm in 1 m Höhe

Auch Einzelbäume brauchen ausreichend Platz, um sich gesund und vollständig entwickeln zu können. Optimal wäre, wenn bei der Anordnung von Bäumen, z. B. im Straßenraum, folgende Aspekte Berücksichtigung finden könnten:

Der Mindestabstand zum Mauerwerk 4,00 m sollte möglichst nicht unterschritten werden.
Eine Baumscheibengröße, optimalerweise von 3 m x 3 m x 1,5 m sollte, wo die Möglichkeit besteht, angestrebt werden.
Sofern möglich, sollte auch ein Mindestabstand zu unterirdischen Leitungen von 2,5 m angestrebt werden. Sollten solche Abstände nicht eingehalten werden können, sind solche Leitungen, z. B. durch Überschubrohr oder Spundwand, etc. zu schützen.