Rechtkräftig seit 05.09.2013

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 106 „KIESKAMP“ EIDINGHAUSEN

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 05.06.2013 folgende Satzung erlassen:

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und dem dazugehörigen Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 16 – 20, und 22 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe sowie
Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

1.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

1.4. Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.5 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,0 m über der Oberkante der Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt der Oberkante Erschließungsstraße ist den Ausbauplanungen zu entnehmen.

1.6. Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) mit Einzel- und/oder Doppelhäusern (ED) festgesetzt.

1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

3.2 Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenverkehrsfläche anzuordnen.

3.3 Neuanzulegende Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, auszuführen.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt wird eine öffentliche und eine private Verkehrsfläche.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Festgesetzt werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche.
Weiterhin wird ein Leitungsrecht für einen Mischwasserkanal zugunsten der Stadtwerke Bad Oeynhausen innerhalb der privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

5.2 Innerhalb der in 5.1 festgesetzten Flächen dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze als Schnitt- oder frei wachsende Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen. Bei einer freiwachsenden Hecke sind Sträucher in einem Pflanzabstand von 1,5 m und Bäume in einem Pflanzabstand von 20 m zu pflanzen.
Die Arten sind beispielhaft in der Pflanzliste (Anlage zum Textteil) aufgeführt.
Die Pflanzmaßnahmen sind sukzessiv mit den Bebauungen auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

7. Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

7.1 Ausnahmen

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

7.2 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.

HINWEISE

Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 in der Schutzzone III b.
Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittelbeseitigung

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“ des Landes Nordrhein-Westfalens, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Einigkeit“ der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH.

Militärisches Nachttiefflugsystem

Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe üNN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **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);
- **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);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´90**) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
- jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

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.

Bad Oeynhausen, den 12.09.2013

gez.

Mueller-Zahlmann

Bürgermeister

Anlage: Pflanzliste

Anlage: Pflanzliste

Sträucher

Lateinischer Name	**Deutscher Name**
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sobus aria	Echte Mehlbeere
Viburnum opulus	Schneeball

Heister / Bäume

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

Die aufgeführten Pflanzenarten können auch durch andere gleichwertige standortheimische Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze als Schnitt- oder frei wachsende Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen. Bei einer freiwachsenden Hecke sind Sträucher in einem Pflanzanstand von 1,5 m und dazwischen Bäume in einem Pflanzabstand von 20 m zu pflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind sukzessiv mit den Bebauungen auszuführen und dauerhaft zu erhalten.