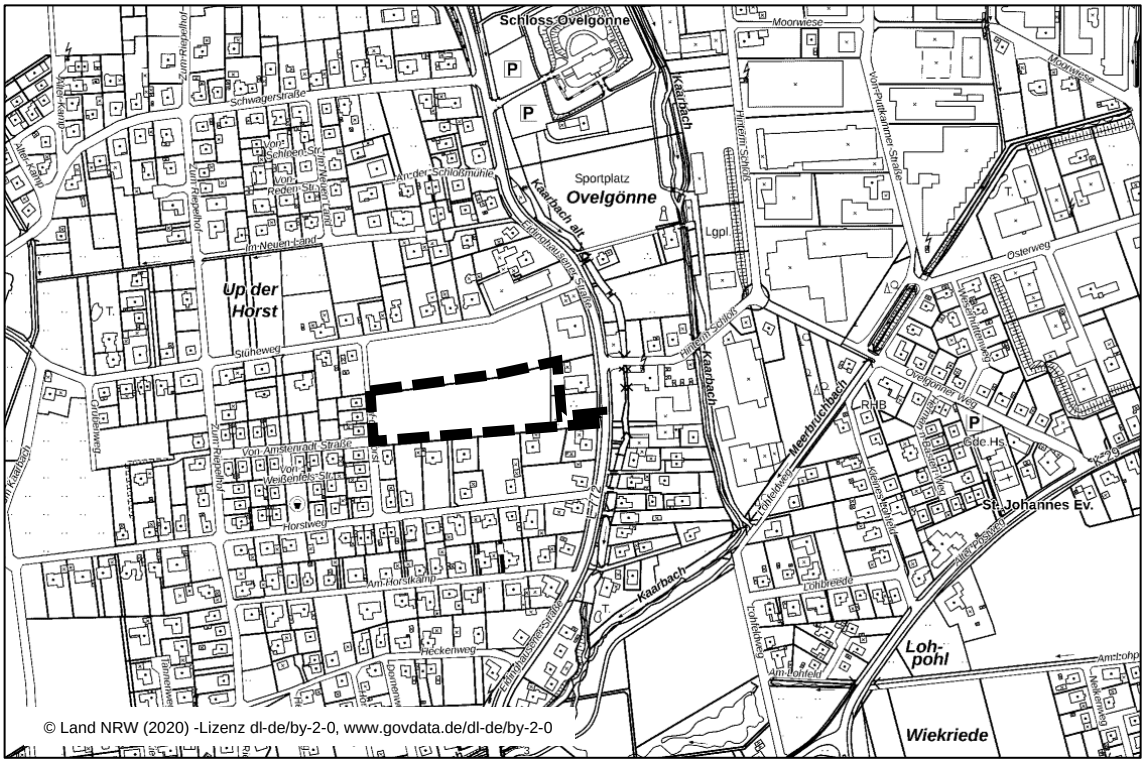
Stadt
Bad Oeynhausen

Textteil

Bebauungsplan Nr. 125
„Auf der Horst“
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Bereich 61 – Stadtentwicklung
Stand: Mai 2021

stadtplanung
olaf schramme

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ erlassen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (gem. § 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Stadt Bad Oeynhausen im Ortsteil Eidinghausen im Bereich der Gemarkung Eidinghausen, Flur 14 und umfasst jeweils in Teilen die Flurstücke 411, 90 und 566. Das Plangebiet hat eine Fläche von rd. 10.354 m².

2. Bestandteile des Bebauungsplanes (gem. §§ 7, 8, 9 BauGB)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

(1) Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohnungen begrenzt

3.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (gem. §§ 16, 19, 20 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

3.2.2 Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 BauNVO)

(1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

(2) Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird auf eine Höhe von 10 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

(3) Die Höhe der baulichen Anlagen mit Flachdach (GH FD) wird auf eine Höhe von 9 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

(4) Die Traufhöhe der baulichen Anlagen (TH) wird auf eine Höhe von 7 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

(5) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,5 m überschreiten.

3.2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

(1) Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte in m NHN (m über Normalhöhenull).

(2) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

(3) Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, bei von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringenden Nichtvollgeschossen (Staffelgeschoss) der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der OK FFB des Nichtvollgeschosses, definiert.

3.3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)

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

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12 (1), 14 BauNVO)

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO unzulässig.

(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, sind Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt nur zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 3,5 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

(3) Pro Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,5 m zulässig.

3.5 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Es sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb des WA-Gebietes sind je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Begründung enthält eine Pflanzliste mit empfohlenen Arten.

(2) Die unter (1) genannten Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baugenehmigung bzw. Einreichung der Bauanzeige anzulegen.

(3) Das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) ist zu berücksichtigen.

3.7 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen. Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, usw.) wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen und bleibt den Ausführungsplanungen vorbehalten.

4. Ausnahmen und Befreiungen (gem. § 31 (1) und 2 BauGB)

4.1 Ausnahmen

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

4.2 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.

5. Örtliche Bauvorschriften (gem. §§ 12 und 13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 89 BauO NRW und § 9 (4) BauGB)

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Auf der Horst“.

5.2 Dachformen und -gestaltung

(1) Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Als Material für die Dacheindeckung geneigter Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind nur Ton- oder Betonsteindachpfannen sowie Materialien bzw. Beschichtungen, die dem ähnlich sehen, in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.

(2) Dächer mit einer Neigung bis zu 5° sind als Gründächer auszubilden. Sie sind mindestens zu 75% mit einer Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Solar- oder Photovoltaikanlagen sind auch in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig. Auf die hohe statische Belastung der Dachflächen wird hingewiesen.

(3) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

5.3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblend- oder Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser. Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Metall) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.).

5.4 Nichtvollgeschosse als oberstes Geschoss

Nichtvollgeschosse als oberstes Geschoss eines Gebäudes müssen gegenüber den freistehenden Außenwänden des darunter liegenden Geschosses allseitig um mind. 1 m zurückweichen (sog. Staffelgeschoss). Bei einseitig angebauter Bauweise (z.B. Doppelhaus) bezieht sich das Zurückweichen nur auf die freistehenden Außenwände. Für die Erschließung des obersten Geschosses als Nichtvollgeschoss ist ausnahmsweise eine Unterbrechung des Zurückweichens von den freistehenden Außenwänden zulässig, wenn die Unterbrechung nicht mehr als ⅓ der jeweiligen Außenwandlänge des darunter liegenden Geschosses beträgt. Diese Vorschriften gelten nicht für Nichtvollgeschosse in der Dachfläche (z.B. ausgebautes Dachgeschoss).

5.5 Brüstungen und Umwehrungen

Brüstungen und Umwehrungen sind oberhalb der jeweils festgesetzten Traufhöhe transparent oder offen (z.B. Glas, Geländerstäbe) auszuführen.

5.6 Einfriedungen, Vorgärten und Gartengestaltung

(1) Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,2 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, offene Holz- oder Metallzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

(2) Innerhalb der Vorgärten sind geschlossene Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports (offenen Garagen) unzulässig.

(3) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind vollständig wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und - mit Ausnahme der Erschließungsflächen - vollständig zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Gartengestaltung mit Kies,- Splitt,- und Schotterflächen ist nicht zulässig.

5.7 Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich Fassaden- und Dachgestaltung in Material, Farbe, Höhenentwicklung und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Bei zeitlich voneinander getrennter Errichtung der Gebäude ist das bereits genehmigte bzw. vorhandene Gebäude maßgeblich für die Gestaltung des hinzutretenden Gebäudes.

5.8 Werbeanlagen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 10 BauO NRW 2018 nur an der Stätte der Leistung und hier nur an den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 4 m ab OK FFB des EG zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf eine Größe von 0,5 m x 1,5 m und eine Tiefe von 0,2 m nicht überschreiten. Innerhalb der festgesetzten „Fläche mit

Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ sind Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

5.9 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmalschutz

Die Topographie des Plangebietes lässt ein archäologisches Bodendenkmal an dieser siedlungsgünstigen Geländesituation vermuten. Daher ist vor einer Erschließung bzw. Bebauung eine archäologische Prospektion mittels zweier Suchschnitte durchzuführen.

Die LWL - Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn / Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.

Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein -, die Flächen fachgerecht ausgraben.

Unabhängig davon können bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Bad Oeynhausen und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

6.2 Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6.3 Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind. Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

6.4 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktsfeld „Einigkeit“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“. Eigentümerin des Distriktsfeldes „Einigkeit“ ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neusalzwerk“ ist Stadt Bad Oeynhausen, Ostkorso 8 in 32545 Bad Oeynhausen.

7. **Rechtsgrundlagen** jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBI. I S. 1041)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S 3786)
- § 89 der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) I.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S 304a)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) I.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) I.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI I S. 1328)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) i.d.F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S 559) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW S. 376)
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) I.d.F. vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) I.d.F.vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2020 (BGBI. I S. 1408)

Bad Oeynhausen, den __.__.____

(Bökenkröger)

Bürgermeister