Rechtskräftig seit 10.09.2010

T E X T T E I L

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „AM KOKTURKANAL“ DER STADT BAD OEYNHAUSEN

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 07.07.2010 folgende Satzung erlassen:

1 GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 161, 166, 167 und 168 (tlw.), Flur 21, Gemarkung Bad Oeynhausen.

2 BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen (Textteil) und
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lagelayout).

Eine Begründung einschließlich Umweltbericht ist beigefügt.
Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörige Durchführungsvertrag wird spätestens vor dem Satzungsbeschluss beigefügt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet (MI)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauGB, § 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Zulässig sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur die Vorhaben entsprechend der o.g. allgemein zulässigen Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Auch als Ausnahme unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten nach Maßgabe des § 6 Abs. 3 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 21 a BauNVO verbindlich.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt. Sie darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Als Gebäudehöhe (GH) wird festgesetzt (es gilt der Eintrag in der Planzeichnung):
- In den zu der öffentlichen Verkehrsfläche gewandten Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche:
  mindestens 6,00 m / maximal 8,00 m über Geländeoberfläche,
- in den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche:
  maximal 6,00 m über Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist der Abschluss der Dachhaut.
Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten für technische Anlagen (wie z.B. Lüftungs- und Fotovoltaikanlagen) überschritten werden. Die jeweilige Überschreitung ist auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken. Technische Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gestaltung des Gesamtbaukörpers sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Wenn Dachaubauten notwendig sind, ist die Fassadenwand entsprechend zu deren Abschirmung zu erhöhen.

Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist die Geländeoberfläche. Die vorhandene Geländeoberfläche darf innerhalb des Vorhabengebietes aufgeschüttet werden

3.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Länge der Einzelgebäude 50 m überschreiten darf.

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.

3.5 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Kanalstraße und der Straße „Am Kokturkanal“ wird bis auf einen Einfahrtbereich von / zur öffentlichen Verkehrsfläche („Am Kokturkanal“) ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Zur Sicherstellung der Einhaltung dieses Verbotes ist auf den Vorhabengrundstücken entlang der Kanalstraße durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass unzulässige Zu- und Abfahrten verhindert werden.

3.6 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen (St) zulässig.
Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Höhe des Lärmschutzwalles muss an der Nordseite des Betriebsgeländes mindestens H= 3m über Betriebsgelände und an der Ostseite mindestens H = 2 m über Betriebsgelände betragen (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung).
Die Wallschüttung nach Norden ist aus Gründen des Sichtschutzes zu erhalten, zu ergänzen oder neu anzulegen.
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. Der Mindestgrenzabstand der Wallschüttungen zu nicht öffentlichen Verkehrsflächen hat 3,00 m zu betragen.

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Strauch- und Baumpflanzungen entsprechend der Pflanzliste zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzunehmen.
Im Bereich zur „Kanalstraße“ im Süden sowie zur Straße „Am Kokturkanal“ im Westen hat die Anpflanzung von Bäumen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der privaten Grünfläche (Fläche B) zu erfolgen.

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

4.1 Werbeanlagen

Die Ausführung der Werbeanlagen wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.
Bei der Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bedarf jede einzelne Werbeanlage innerhalb einer Entfernung bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der Kanalstraße, die unter die Vorschrift der Unzulässigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt fällt, eines Genehmigungs- / Zustimmungsverfahrens durch die zuständige Straßenbaubehörde.

4.2 Dachform und -neigung

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

4.3 Dachaufbauten

Zulässige Dachaufbauten für technische Anlagen (vgl. 3.2) sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gestaltung des Gesamtbaukörpers sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gestaltung des Gesamtbaukörpers sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Wenn Dachaubauten notwendig sind, ist die Fassadenwand entsprechend zu deren Abschirmung zu erhöhen.

4.4 Beleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sind in Richtung der B 61 / Kanalstraße ausschließlich direkte und indirekte Beleuchtungen ohne Blendwirkung, wechselndes Licht und Licht-/Schatteneffekte zulässig.
Das Beleuchtungskonzept wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

4.5 Einfriedung

Entlang der Kanalstraße / Bundesstraße B 61 – zukünftig L 777 ist eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor mit einem Zaun (z.B. Edelstahlpfähle mit horizontalen Drähten / Stäben) mit einer Mindesthöhe von 1,10 m vorzusehen.

5 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

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

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

5.2 Bodenschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BBodSchG / LBodSchG NRW / LBodSchV NRW)

Mutterboden, der bei der Durchführung von Bauvorhaben und der Erschließung im Plangebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (vgl. § 1 Abs. 1 LBodSchG NRW).

5.3 Baugrund

Innerhalb des Plangebietes kann das Vorkommen von Fließsand nicht ausgeschlossen werden. Die geologischen Karte von Preußen, Blatt 3718 „Oeynhausen“ aus dem Jahr 1938 zeigt im Plangebiet eiszeitliche Flussablagerungen aus Lehm, sandigem Lehm über Sand und Kies. Der Baugrund ist im Falle einer mehr als 0,60 m tiefen Gründung vor Beginn der Baumaßnahmen durch Probebohrungen zu sondieren und auf das Vorhandensein von Fließsand zu untersuchen.

5.4 Quellenschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III a C der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen, Kreis Minden-Lübbecke und Salzuflen, Kreis Lippe – Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen - vom 16. Juli 1974“, in Kraft getreten am 1. September 1974.

5.5 Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände oder eine außergewöhnliche Verfärbung beobachtet werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.6 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 LWG)

Die Wasserversorgung des Vorhabenbereiches wird über einen eigenen Hausanschluss von der Hauptleitung erfolgen. Für einen ausreichenden Durchlauf des Hausanschlusses hat der Vorhabenträger eigenverantwortlich zu sorgen.
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Die Löschwasserversorgung ist nach heutigem Kenntnisstand durch die Hauptwasserleitung gesichert.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dabei soll das Schmutzwasser zum Kanal in der Straße „Auf der Spitze“ südöstlich des Plangebietes zur dortigen Pumpstation geleitet werden.
Das Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal in der Straße „Am Kokturkanal“ nördlich des Plangebietes zuzuleiten, mit anschließendem Abschlag in das Fließgewässer Kokturkanal. Es wird hierzu die Notwendigkeit einer Rückhaltung in dem Vorhabenbereich erwartet.

Vor Einleitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation ist zur Minimierung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers ein Absetzschacht mit Tauchwand vorzusehen.
Mit der vorgesehenen Entwässerung kann den Anforderungen des § 51a LWG nach einer ortsnahen Einleitung entsprochen werden.

5.7 RWE - Erdgashochdruckleitung und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 sowie Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes verläuft die unterirdische Erdgashochdruckleitung L 159/Bl. 29/30 der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Zusätzlich zur Führung dieser Leitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Schutzstreifen) von jeweils 3,0 m rechts und links der Leitung, gemessen von der Leitungsachse, zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt (sofern innerhalb des Plangebietes gelegen). Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- und -abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls nicht zulässig. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen, Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH erfolgen.

5.8 Deutsche Telekom AG - Telekommunikationslinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991,I. S. 58),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO - NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 GV. NRW. S. 863),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950),
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I, S. 721, 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2004 (BGBl. I, S. 1578, 1590).

Bad Oeynhausen, den 30.08.2010.

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

P F L A N Z L I S T E

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „AM KOKTURKANAL“
DER STADT BAD OEYNHAUSEN

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Auswahlliste)

1. Lärmschutzwall (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche A)

Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Juglans regia	- Walnuss
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn (auch als Baum)
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn (auch als Baum)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

2. Private Grünfläche (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche B)

Bepflanzung mit Gehölzen, Rasen, Bodendeckern, Stauden gemäß Freianlagen- / Begrünungsplan als Anlage zum Durchführungsvertrag

3. Anzupflanzende Bäume (entlang der Straße „Am Kokturkanal“ und der B 61 – innerhalb Fläche B)

Ginkgo biloba	- Ginkgo

Hinweis auf das NachbG NW:
Hinsichtlich der Grenzabstände bei den Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z. Zt. gültigen Fassung verwiesen.