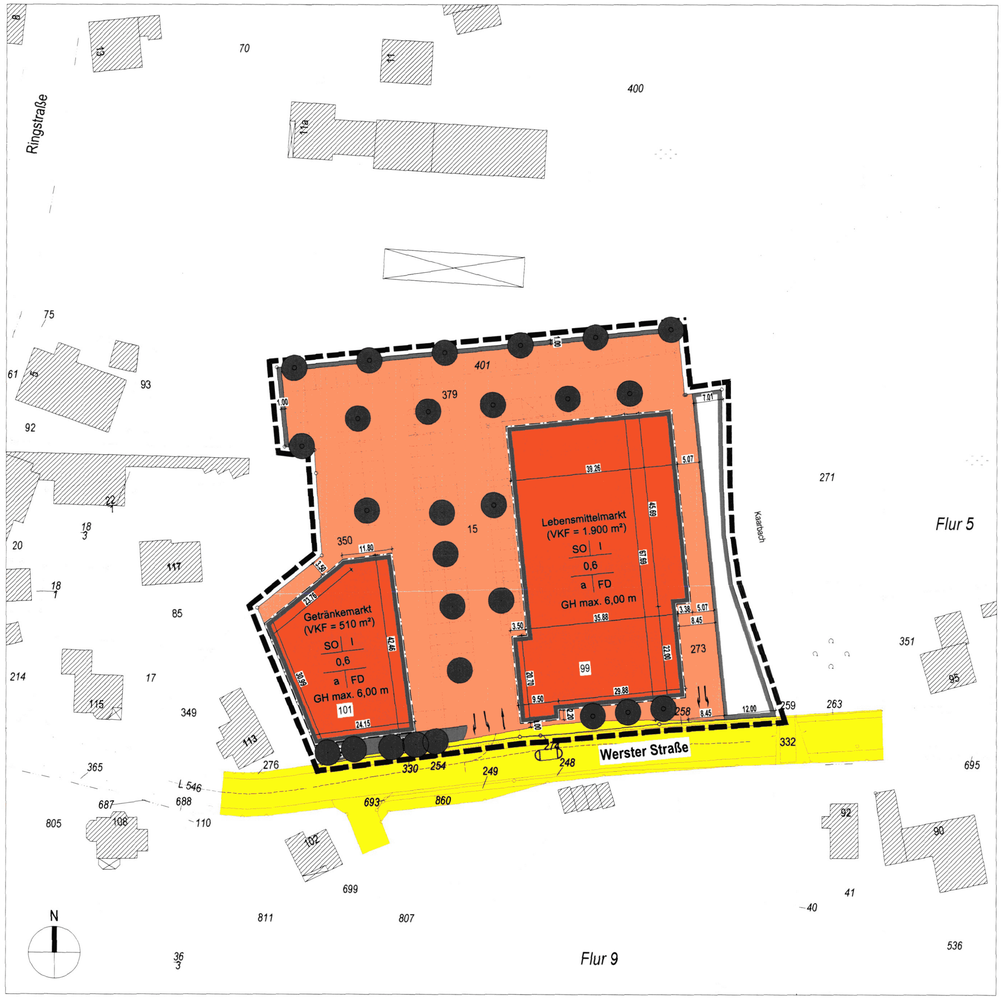


Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Westen: Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 350 und 401, Flur 5 Gemarkung Werste.
Im Norden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 401, Flur 5, Gemarkung Werste.
Im Osten: Durch die westliche Grenze des Kaarbaches
Im Süden: Durch die nördliche Grenze der Werster Straße

Der Geltungsbereich ist im Plan dargestellt.

Bestandteile des Bebauungsplanes
(§9 BauGB)

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

SO — **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel als Nahversorgungsmarkt**
(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 1 Abs. 2 BauNVO)

VKF — **Verkaufsfläche**

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes wird auf insgesamt 2.410 m² begrenzt.

In dem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m² sind mit min. 95% (nahversorgungsrelevanten) Kern- und ca. 3% (überwiegend zentrenrelevanten) Randsortimente zulässig. Darüber hinaus wird auf ca. 2% der Verkaufsfläche des Marktes Aktionsware präsentiert, die hauptsächlich aus Kernsortimenten besteht. Nachfolgend werden die zulässigen Sortimente aufgelistet.

Das (nahversorgungsrelevante) Kernsortiment umfasst:
- Lebensmittel (z.B. Grundnahrungsmittel, Obst, Gemüse, „Salatbar", Fleisch, Fisch, Wurst, Molkerei- und Tiefkühlprodukte, Convenience, Konserven, Gewürze, Süßwaren, Brot und Backwaren)
- Getränke (Säfte, Bier, Weine und Spirituosen)
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Kosmetik- und Drogerieartikel
- Tiernahrung

Das Randsortiment darf max. 3% der Gesamt-Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes umfassen und setzt sich aus folgenden (überwiegend zentrenrelevanten) Sortimenten zusammen.
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Papier, Bürokleinbedarf, Schulbedarf
- Post / Lotto
- Nichtelektrische Haushaltswaren, Hausrat
- Topf- und Schnittblumen, Blumenerde

Als Aktionsware sind auf bis 2% der Verkaufsfläche des Marktes weitere Sortimente zulässig.

In dem Getränkemarkt sind auf 95% der Verkaufsfläche (nahversorgungsrelevante) Kernsortimente zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,6 — **Grundflächenzahl**

I — **Zahl der Vollgeschosse**
Höchstmaß

GH max. 6,00 m — **Gebäudehöhe max. 6,00m**

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 21 a BauNVO verbindlich. Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Höchstgrenze durchgehend auf ein Vollgeschoss festgelegt.
Die Grundflächenzahl des ausgewiesenen Sondergebietes wird auf 0,6 festgelegt. Dabei ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl des geplanten Vorhabens ein Aufschlag von 50% für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihre n Zufahrten) höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9, zulässig.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 6,00m als Höchstmaß festgesetzt.
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 Dachaufbauten notwendig sind, ist eine Verkleidung wie die Fassadenwand vorzunehmen.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der vorhandenen Stellplatzanlage.

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

a — **abweichende Bauweise**

Baugrenze

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen über 50m Länge zulässig sind.

4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
- Sondergebiet-

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächenzahlen nicht überschritten werden.
Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Festgesetzt werden öffentliche Straßenverkehrsflächen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes.
Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Bestandteil der im Rahmen der Baumaßnahme zur Erweiterung des Verbrauchermarktes notwendigen Umbaumaßnahmen an der Landesstraße L 546, „Werster Straße". Durch die Verziehung der Fahrbahnränder der „Werster Straße" in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinein, wird die Anlage einer Mittelinsel als Querungshilfe für den Fußgängerverkehr sowie einer von Westen befahrbahrenen Pkw-Aufstellfläche ermöglicht.

Entlang der nördlichen Begrenzung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein Haupteinfahrts- und Ausfahrtsbereich zu den Parkflächen des Verbrauchermarktes sowie ein ausschließlicher Ausfahrtsbereich festgesetzt.

6. Ausführung und Begrünung der Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 12 BauNVO)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen im Bereich der Stellplätze sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Je 7 Stellplätze sind unter Anrechnung der vorhandenen Bäume weitere großkronige Bäume neu zu pflanzen. Dabei sind die ortstypischen und standortheimischen Baumarten wie Winterlinde, Stieleiche und Feldahorn zulässig. Die Bäume benötigen für ihre artgerechte Entwicklung Baumscheiben von einer Mindestfläche von 5 m². Diese Baumscheiben können in Teilflächen überfahrbar sein. Es muss in diesem Fall sicher gestellt werden, dass sich durch das Befahren keine Bodenverdichtungen ergeben. Unterhalb der Baumscheiben ist geeignetes Substrat einzubringen. Die Bäume müssen weiterhin mit einem Anfahrschutz versehen werden. Die verbleibenden Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Kompensationsmaßnahmen nach §§ 16 ff BNSchG

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

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume zum pflanzen

Bäume zu erhalten

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Werster Straße und im Bereich der Stellplätze sind die bestehenden Bäume zu erhalten sowie ein Baum neu zu pflanzen.
Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 15 hochstämmige Bäume neu festgesetzt.
Entlang der Nordgrenze und teilweise entlang der Westgrenze und der Werster Straße ist ein Streifen als Fläche zum Anpflanzen, zum Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung v. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

An der im Plan gekennzeichneten Stelle entlang der Ostgrundstücksgrenze zum Kaarbach ist die bestehende Vegetation zu erhalten und zu pflegen.

7.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.7 „ WEZ-Werste" in Bad Oeynhausen-Werste führt beim Schutzgut Boden sowie beim Schutzgut Pflanzen zu Beeinträchtigungen, die teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.
Die Eingriffe erfolgen durch die Überbauung einer Grünlandfläche und den Verlust von Einzelbäumen. Weiterhin entfällt eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der vorhandenen Nordgrenze, die in dem Bebauungsplan Nr. 43 B „Östlich der Mittelstraße" festgesetzt worden ist.
Das errechnete Kompensationsdefizit in dem erstellten Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung (O.9 Landschaftsarchitekten Hanke+Partner, 04/2011, Minden) beträgt 2.415 Werteeinheiten. Dieses Defizit wird im Bereich der städtischen Ökokontofläche - Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 116/3 - ausgeglichen. Es sind 604 m² Wirtschaftsgrünland (2) zu gut ausgeprägtem Grünland (6) durch Beweidung oder Mahd zu entwickeln.

Gestalterische Festsetzungen
(§ 12 Abs. 1 i.V.m. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Werbeanlagen
(§ 13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 86 Abs. 1 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen sind im Eingangsbereich und zur Straßenseite der Gebäude zulässig. Entlang der Straße sind bis zu 7 Masten mit Werbebannern zulässig. Im Bereich der Haupt - Ein- u. Ausfahrt ist ein Werbepylon mit der Höhe von max. 7 m zulässig.
Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnd akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

2. Dächer

FD — **Flachdach**

Dachform
Im Sondergebiet sind auf den Hauptgebäuden Flachdächer vorgeschrieben. Für Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform zulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form zulässiger technischer Anlagen (z.B. Lüftungs- und Fotovoltaikanlagen) sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gestaltung des Gesamtbaukörpers sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die jeweilige Überschreitung ist auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken. Wenn Dachaufbauten notwendig sind, ist eine Verkleidung wie die Fassadenwand vorzunehmen.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

90 — **Wohngebäude mit Hausnummern**

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

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

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251 - 591 8961 : Fax 0251 - 591 8989, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

In dem Plangebiet des VEP 7 "WEZ Werste" ist ein vorgeschichtlicher Fundplatz bekannt, dessen Ausdehnung jedoch nicht feststeht. Daher sind innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten grundsätzlich nur in Absprache und Anwesenheit mit der LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen.

2. Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone IIIb der beigefügten „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974". Die vorgenannte ordnungsbehördliche Verordnung ist Bestandteil des Textteiles des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr 7 (VEP 7) „Wez Werste".

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

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen kann in den Kaarbach abgeleitet werden. Das Schmutzwasser und das belastete Oberflächenwasser ist in die bestehende Mischwasserkanalisation abzuleiten. Diese Maßnahmen sind mit den Stadtwerken Bad Oeynhausen abzustimmen.

4. Kampfmittel
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

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 wird.

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.

Zuwiderhandlungen
(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 84 Abs. 1 BauO NRW)

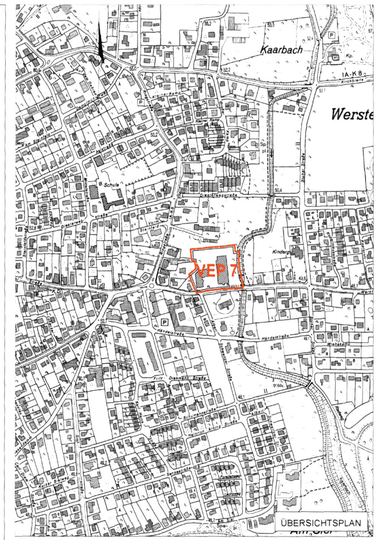
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141 , 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S 619),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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),
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), letzte Änderung vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133)
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV.NRW.S. 688).
- Das Gesetz zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I (1991), S. 58).
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926),
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

Alle Maße sind in Metern angegeben !



ÄNDERUNGEN

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF EINWENDUNGEN

ÄNDERUNG:	BESCHLUSS VOM:

Verfahrensvermerke

Planentwurf und Bearbeitung: Engel Galletti Architekten

Minden, den 21.10.2011

Dipl.-Ing.
Architektin Nadia Galletti

Stadt Bad Oeynhausen

Bad Oeynhausen, den 05. JULI 2012

(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister — (Im Auftrag: Reeker) Fachbereichsleiter

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung in der Zeit vom 07. NOV. 2012 bis einschließlich 09. DEZ. 2012 öffentlich ausgelegen.

Bad Oeynhausen, den 05. JULI 2012

(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes nach dem Katasternachweis richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bad Oeynhausen, den 02. JULI 2012

(Plumhoff) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Plan gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit 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) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.2007 (GV.NRW.S.380) vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen am 09. MAI 2012 als Satzung beschlossen worden.

Bad Oeynhausen, den 05. JULI 2012

(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister

Dieser Plan ist als Entwurf gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Oeynhausen vom 29.09.2010 aufgestellt worden.

Bad Oeynhausen, den 05. JULI 2012

(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung ist der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung am 19. Juni 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Plan 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.

Bad Oeynhausen, den 05. JULI 2012

(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung hat am 11.05.2011 stattgefunden.

Bad Oeynhausen, den 05. JULI 2012

(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Öffenlegungsexemplar vom 21. OKT. 2012 wird bescheinigt.

Bad Oeynhausen, den 05. JULI 2012

(Mueller-Zahlmann) Bürgermeister

STADT BAD OEYNHAUSEN
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "WEZ WERSTE"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST:

DER BEBAUUNGSPLAN ALS ZEICHNUNG EINSCHLIEßLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

VORHABENTRÄGER

KARL PREUß GMBH & CO.
VIKTORIASTRAßE 27
32423 MINDEN

PLANVERFASSER

ENGEL & GALLETTI
UFERSTRAßE 5
32423 MINDEN
TEL.: 0571 . 828285
FAX: 0571 . 8282860

Engel Galletti Architekten

GRÖßE DES PLANGEBIETES:
0,94 ha

KARTENGRUNDLAGE:
KATASTERKARTE

1. Ausfertigung

MAßSTAB:	DATUM:	BEARBEITET:	GEZEICHNET:	DATEI NAME:
M. 1:500	16.04.2012	AL	RN	