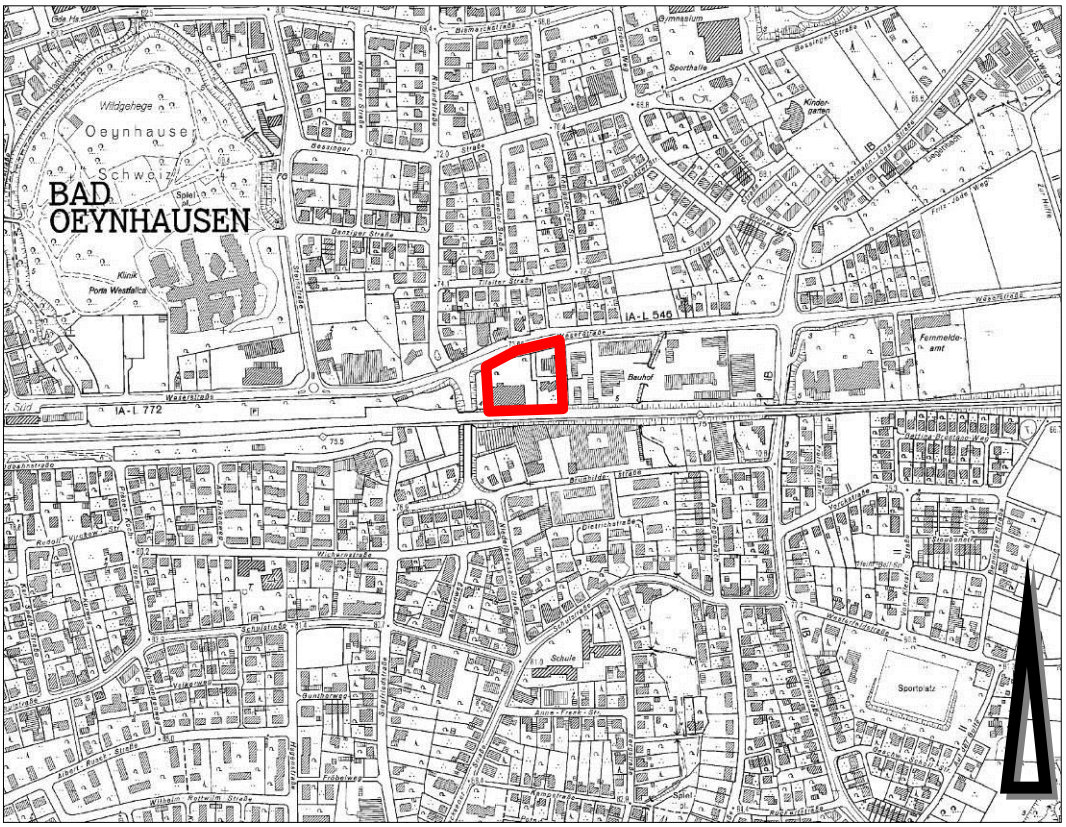
Bad Oeynhausen

Textteil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NR. 11 (VEP 11) „Aldi Weserstraße 17“

Satzungsexemplar



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016; ohne Maßstab

Rechtskräftig seit: 12.10.2017

TEXTTEIL
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 11 „ALDI Weserstraße 17“
der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 folgende Satzung erlassen:

1. **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1052, Flur 12 (südliche Grenze der „Weserstraße“);
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1052 und tlw. 1050 (westliche Grenze des Grundstücks „Weserstraße 19“);
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1052, Flur 12 (Bahntrasse der Südbahn);
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1052, Flur 12 (östliche Grenze der „Niederbecksener Straße“).

Alle Gemarkung Bad Oeynhausen.

Der Geltungsbereich ist im Plan verbindlich festgesetzt.

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

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

3. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet für „Großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ (SO)
(§11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche bis 1.200 m² zulässig.
In dem Sondergebiet ist der Anteil der (zentralrelevanten und nicht zentrenrelevanten) Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt.
Nachfolgend werden die zulässigen nah- und zentrenrelevanten Sortimente gem. des Einzelhandelskonzeptes Bad Oeynhausen (2016) aufgelistet.

<u>Die nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen:</u>

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Die zentrenrelevanten Sortimente umfassen:

- Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
- medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
- Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Zeitschriften und Zeitungen
- Bücher
- Antiquariate
- Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
- Pelz- und Kürschnerwaren
- Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
- Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen)
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung und –schuhe
- Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Künstler- und Bastelbedarf
- Musikinstrumente und Musikalien
- Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
- Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
- Uhren und Schmuck
- Sammlerbriefmarken, -münzen

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

Die Grundflächenzahl des festgesetzten Sondergebietes wird auf 0,6 festgesetzt. Dabei ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl des geplanten Vorhabens ein Aufschlag von 50% für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, zulässig. Gem. § 19 Abs. 4, Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO

darf für die Errichtung von erforderlichen Stellplätzen die max. GRZ von 0,8 um weitere 0,1 überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird auf 6,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten für technische Anlagen (wie z.B. Lüftungs- und Solarenergetische Anlage) überschritten werden. Die jeweilige Überschreitung ist auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken.
Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (z.B. bei Flachdächern mit Umwehrung) definiert.
Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe wird eine Geländehöhe von 73,0 m ü. NN festgesetzt.

3.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
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.
Als Ausnahme können auch die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten „Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorhandenen Anpflanzungen und Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz durch standortheimische und standortgerecht Bäume zu pflanzen.

4.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist eine einreihige Strauch- und Gehölzreihe aus standortheimische Gehölzen und Sträuchern in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

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

5.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form zulässiger technischer Anlagen (z.B. Lüftungs- und Solaranlagen) sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gestaltung des Gesamtbaukörpers sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bei einer erforderlichen Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch diese Anlagen ist die jeweilige Überschreitung auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken und eine Verkleidung wie die Fassadenwand vorzunehmen.

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

Werbeanlagen sind an dem Hauptgebäude im Eingangsbereich und an der nördlichen und westlichen Fassadenseite des Gebäudes bis zur Höhe der Attika zulässig.
Im Einfahrtsbereich ist innerhalb der festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Bereich der Ein- u. Ausfahrt ein Werbepylon mit der Höhe von max. 7 m zulässig. Bewegliche, laufend wechselnde oder wechselnd akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sowie Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

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

6.1 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 Stadt Bad Oeynhausen 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.

6.2 Gewässerschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III B 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“.

6.3 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.

6.4 Bergbau (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“ und dem auf Sole erteilten Bewilligungsfeld „Oeynhausen“.

6.5 Altstandort (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bereich des nachrichtlich geführten Altstandortes „ehemalige Druckerei“. Bei Erdarbeiten ist vorsorglich auf eventuelle Auffälligkeiten in Form von Verfärbungen, Gerüchen und bodenuntypsichen Bestandteilen zu achten. Wenn Bodenverunreinigungen aufgeschlossen werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) zu informieren.

6.6 Leitungen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes befinden Versorgungsleitungen (u.a. Strom, Gas), die im Rahmen der Ausbauplanung / Erdarbeiten zu berücksichtigen sind. Leitungsauskünfte können bei den zuständigen Leitungsträgern (Strom: Westfalen Weser Netz GmbH, Gas: Gelsenwasser Energienetze GmbH) eingeholt werden.

7. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015,
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013,
- 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 (BNatSchG) 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV.NRW. S. 559),

Bad Oeynhausen, den

(Wilmsmeier)
Bürgermeister