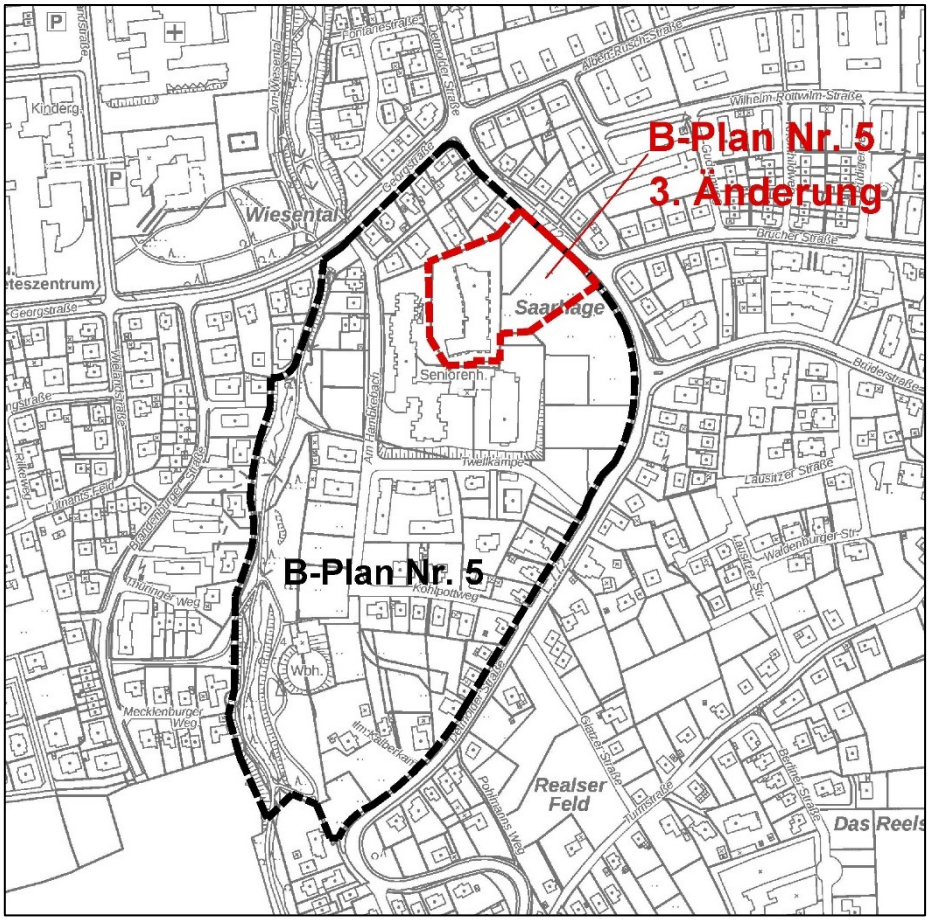
Bad Oeynhausen

T E X T T E I L

3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5
„Am Hambkebach“

-SATZUNG-



Lageplan

Bearbeitung: Bereich 61 - Stadtentwicklung
Mai 2022

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.05.2022 folgende Satzung erlassen:

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach" umfasst die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 15, Flurstücke 1157, 1221, 751 tlw. und 1244 tlw.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Stadtgebietes geht aus dem Übersichtsplan hervor.

2. Bestandteil der Bebauungsplanänderung

(§ 9 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

3. Gegenstand der Änderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Feuerwehrgerätehauses-Süd für die Löschgruppen Bad Oeynhausen und Lohe an der „Detmolder Straße".

Dazu erfolgt im Wesentlichen:

1. die Änderung einer Fläche mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebietes, WA" in eine „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr";
2. die Änderung einer festgesetzten Fläche „Sondergebiet, SO" in „Allgemeines Wohngebiet, WA" entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung.

Des Weiteren werden die im Änderungsbereich zur Sicherung von Baulasten bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die Planzeichnung aufgenommen.

Bisherige Festsetzungen:

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen entsprechend den §§ 1, 3, 4, 11, 13, 14 und 15 der Baunutzungsverordnung.

Reines Wohngebiet (WR)

Abweichend von § 3 Abs. 3 BauN VO werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zugelassen.
Zulässig sind gemäß § 13 BauN VO Räume für die Berufsausübung, freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend dieser Festsetzung (§ 4 BauN VO) sind nur Vorhaben zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauN VO werden bis auf Ställe für Kleintierhaltung (§ 4 Abs. 3 Ziff. 6 BauN VO) nicht zugelassen.

Unzulässig jedoch sind bauliche Anlagen, insbesondere Ställe, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 BauN VO).

Für das WA-Gebiet an der L 772 wird eine zwingend zweigeschossige bis maximal dreigeschossige Bebauung vorgeschrieben (§ 17 Abs. 4 BauN VO).

Sondergebiete (SO)

In diesem Gebiet sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauN VO nur solche Nutzungen zulässig, die den Zwecken des Altenzentrums dienen, wie Alters- und Pflegeheime, Wohnnutzung in Verbindung mit diesen Anlagen, wie Schwesternheime, Arzthäuser u.a.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschosszahl (Höchstgrenze), die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschosse gelten als Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 BauO NW. Auf die Zahl der Vollgeschosse wird ein zusätzliches Maschinengeschoss (Fahrstuhlgeschoss) nicht angerechnet.

Bauweise

Für das Plangebiet wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

Offene Bauweise (o)
ist nach § 22 Abs. 2 BauN VO für die gekennzeichneten WR- und WA-Gebiete vorgeschrieben. Auf der mit entsprechender Planzeichnung kenntlich gemachten Fläche sind nur Hausgruppen zulässig.

Eine Festsetzung der Bauweise in den Sondergebieten und im Bereich des dreigeschossigen WA-Gebietes wird nicht vorgenommen, da sie durch die besondere Art der baulichen Nutzung des Einzelvorhabens bestimmt wird.

3 Äußere Gestaltung der Baukörper

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gemäß § 103 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW nachstehende Festsetzungen:

Die Dachform in den WR- und WA-Gebieten muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden; wo Gradzahlen oder Firstrichtungen dargestellt sind, muss die Dachform diesen Festsetzungen entsprechen.
In den Sondergebieten sind Flachdächer (FD) Vorschrift.

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen und ein Drempel nicht größer als 0,8 m sein. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind Drempel über 0,2 m unzulässig.

In den bis zu zweigeschossigen WR- und WA-Gebieten mit offener Bauweise darf die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) an der niedrigsten, hangseitigen Stelle nicht mehr als 50 cm betragen (§ 9 Abs.2 BBauG).

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach § 23 BauN VO und wird im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauN VO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, es sei denn, in der Planzeichnung sind besondere Flächen für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen oder Gemeinschaftsgaragen angegeben.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO, soweit sie gemäß § 15 Abs. 1 BauN VO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauN VO zugelassen werden.

5 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen werden nur leichte Zäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen. Um das derzeitige Ortsbild weitgehend zu erhalten und dem Plangebiet den Charakter einer Gartenstadt zu geben, werden massive Grenzbefestigungen ausgeschlossen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW).

6 Grünflächen und Bepflanzungen

Der Siekbereich des Hambkebaches ist als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 (15) BBauG) ausgewiesen und bereits gärtnerisch gestaltet und ausgebaut. Ein Fußwegenetz verbindet den südlich gelegenen Stadtteil Lohe mit dem Kurpark und dem Stadtzentrum. Aus den östlich gelegenen Baugebieten des Planbereiches führen zwei Verbindungswege in das Wiesental. Im Südosten der öffentlichen Grünfläche ist eine fußläufige Verbindung zur Detmolder Straße vorgesehen.

An den im Plan kenntlich gemachten Stellen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG das Anpflanzen bzw. das Erhalten von Bäumen festgesetzt.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und im Bereich des Landschaftsschutzgebietes sind solche Ausweisungen entbehrlich.

Die nicht genutzten Freiflächen im Bereich des Wasserbehälters und die Böschungsflächen sind mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen, wie Eiche, Ahorn, Buche, Linde oder Stileiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Vorgartenflächen dürfen für die Anlage von Stellplätzen nicht verwendet werden. Die Stellplatzanlagen selbst sind einzugrünen und pro 4 Stellplätze ist mit ausreichend bemessener Baumscheibe 1 Baum zu pflanzen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW).

7 Spielflächen auf privaten Grundstücken

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück in geeigneter Lage und Größe ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen und zu unterhalten. Die Spielfläche ist zu begrünen und von Stellplatzanlagen zu trennen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 3 BauO NW). Auf die Satzung zur Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Bad Oeynhausen wird verwiesen.

8 Fläche für Versorgungsbehälter

Auf der vorgesehenen Fläche für einen Versorgungsbehälter plant der Wasserbeschaffungsverband Bad Oeynhausen einen Wasserbehälter zu errichten (Begründungsfestsetzungen siehe Ziffer 6). Dieser Wasserbehälter, der

dringend erforderlich ist, soll der Erweiterung und Verbesserung der örtlichen Wasserversorgung dienen. Die Lage des Behälters wird durch die erforderliche Höhenlage bestimmt.

9 Erschließung und Verkehr

Das SO-Gebiet wird von der Straße Am Hambkebach und von einer in Richtung Osten
verlaufenden Planstraße erschlossen, ebenso wie ein Teil des WA-Gebietes entlang der
Detmolder Straße.
Die Straße Am Hambkebach und der Kohlpottweg sollen miteinander verbunden werden, um einen besseren Ab- und Zufluss des Anliegerverkehrs zu erreichen.
Der südliche Abschnitt der Straße Am Hambkebach und der Kohlpottweg werden durch einengende Begrünung verkehrsberuhigt gestaltet.

Die südliche Erschließung des WR-Gebietes erfolgt über eine Planstraße mit Wendehammer.

Für die Andienung des Wasserbehälters ist eine Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vorgesehen.
Gleichzeitig mit dem weiter nördlich geplanten Weg soll diese Zuwegung zum Wasserbehälter eine fußläufige Verbindung des Wiesentales zum Altenzentrum und zu der Wohnbebauung herstellen.

PKW-Einstellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der BauO NW anzulegen und einzugrünen (siehe Ziffer 6).

10 Sichtdreiecke

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßenmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m – 2,50 m Höhe freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

11 Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone III a C.
Die beigefügte „ordnungsbehördliche 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, - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen – vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 1. September 1974" ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Hambkebach".

12 Ausnahmen und Befreiungen

Alle Bezeichnungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist, zwingend. Von diesen Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gestatten, wenn sie zu nicht beabsichtigten Härten führen würden; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden (§ 31 BBauG und § 86 und 103 Abs. 4 BauO NW).

13 Zuwiderhandlungen

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Geänderte Festsetzungen für den Änderungsbereich

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 sowie §§ 3 u. 4 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

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

und ausnahmsweise können

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO

  zugelassen werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 3
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB)

Festgesetzt werden „Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr".
Hier sind nur zweckgebundene Vorhaben zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 20 BauNVO verbindlich.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Bestimmung der Grundflächenzahl gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf den entsprechend gekennzeichneten bebaubaren Grundstücksflächen als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Bei der Errichtung von Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe an der zur Haupterschließungsstraße hin orientierten Gebäudeseite in der Gebäudemitte zwischen der Oberkante Kellerdecke und der Oberkante Attika gemessen.

Der Bezugspunkt ±0.00 ist für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände neu zu bestimmen.
Der Bezugspunkt ± 0.00 zur Ermittlung der Gebäudehöhe wird, rechtwinklig von der zur Haupterschließungsstraße hin orientierten Gebäudemitte ausgehend, von der der OK. Mitte der Haupterschließungsstraße aus genommen. Die Höhe der OK. Mitte der Haupterschließungsstraße ist

dem ausgebauten Bestand oder im Fall einer neu anzulegenden Erschließungsstraße der zu erstellenden Ausbauplanung zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe darf bei der Errichtung von Flachdächern auf den im Plan gekennzeichneten Flächen bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung das Maß von 9,00 m nicht überschreiten.
Für notwendige technische Aufbauten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 1,00 m zulässig.

4.2.5 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe, gebildet aus der Differenz zwischen OK. Mitte Erschließungsstraße und Oberkante Kellerdecke, darf gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeseite in der Gebäudemitte nicht mehr als 0,50 m betragen.
Die Sockelhöhe ist bei Flachdachbauten der maximal zulässigen Gebäudehöhe hinzu zu rechnen.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

4.3.1 Bauweise

Für die im Plan festgesetzten WA-Gebiete wird auf den entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen eine offene Bauweise (o) und eine abweichende Bauweise (a) mit Einzelhäusern festgesetzt.

Für die „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Garagen und Stellplätzen gemäß des § 12 BauNVO zulässig.

4.4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

4.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

4.4.2 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4.5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf sind innerhalb der WA-Gebieten nur auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Neuanzulegende Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, auszuführen. Innerhalb der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Alarmhof sowie die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen mit einer lärmmindernden Asphaltdecke zu versehen.

4.6 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, sichtbehindernden Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m – 2,5 m Höhe freizuhalten.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An der östlichen Grenze des „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" wird eine Ein- und Ausfahrt zum Alarmhof des Feuerwehrgerätehauses festgesetzt.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Festgesetzt werden private Flächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und Rettungsdienste.

4.9 Ausführung und Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen.
Je angefangene 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume ist im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zulässig.
Flachdächer mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht muss 6 cm betragen.

4.10 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 86 Abs. 1 Ziff. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NRW)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete „Private Grünfläche" ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) u. Abs. 6 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Erhalten von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Bäume, die im Plan als „zu erhalten" dargestellt sind, sind bei Abgang durch einen großkronigen, heimischen Laubbaum zu ersetzen.

4.12 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Immissionsschutz)

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" werden zum Schutz der Nachbarschaft im Sinne einer Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche die im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen festgesetzt:

- Das Ausführen von geräuschverursachenden Vorgängen und Tätigkeiten ist ausschließlich innerhalb des Tageszeitraumes zwischen 6:00 Uhr – 22:00 Uhr zulässig.

- Der Alarmhof sowie die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind mit einer lärmmindernden Asphaltdecke zu versehen;

- Im Freien angebrachte technische Anlagen wie Aggregate, Lüftungsanlagen etc. des geplanten Feuerwehrgerätehauses dürfen im laufenden Betrieb einen maximal zulässigen Schallleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten. Ein Nachweis über die Einhaltung des maximalen Schallleistungspegels ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

- Im Alarmfall sind die Martinshörner der Einsatzfahrzeuge, sofern es die Situation zulässt, erst nach der Ausfahrt von dem Alarmhof auf der „Detmolder Straße" einzuschalten. Die Errichtung einer bedarfsgesteuerten Lichtzeichenanlage an der Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus ist zu prüfen.

- Das Wiederherstellen und Einrüsten der Einsatzfahrzeuge nach Notfalleinsätzen ist nur in der Fahrzeughalle zulässig.

4.13 Gestalterische Festsetzungen

(§ 12 Abs. 1 i.V.m. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.13.1 Dachform- und Ausführung

(§ 12 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW)

Es werden keine expliziten Dachformen im „Allgemeinen Wohngebiet, WA" und innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus" als zulässig festgesetzt.

Bei der Ausführung von Satteldächern wird eine Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad bei einer I-geschossigen Bebauung und zwischen 20 und 40 Grad ab einer II-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Flachdächer mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht muss 6 cm betragen.
Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig. Die Dächer von nebeneinander entstehenden Garagen und Nebenanlagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

4.13.2 Drempel

(§ 12 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW)

Bei I-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 1,00 m und ab II-geschossigen Gebäuden nicht höher als 0,40 m sein.

4.13.3 Dachaufbauten

(§ 12 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW)

Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von min. 1,50 m einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten.

Ab einer II-geschossigen Bauweise sind Dachaufbauten (Dachgauben) ausnahmsweise zulässig, wenn sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt und nur einen untergeordneten Teilbereich der betroffenen Dachfläche einnimmt.

4.14 Einfriedigungen

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW i.V.m. § 12 BauO NW)

Im Allgemeinen Wohngebiet, WA sind im Bereich der Erschließungsanlagen die Bauflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durchgehend mit Einfriedigungen zu gestalten.

Die Einfriedigungen entlang der Straßenverkehrsflächen werden auf 0,90 Höhe begrenzt und dürfen im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke 0,75 m nicht überschreiten. Es werden nur leichte Zäune und Hecken zugelassen.

5. Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

5.1 Ausnahmen

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

5.2 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.

6. Abweichungen

(§ 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 89 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.

7. Zuwiderhandlungen

(§ 89 i.V.m. § 86 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

8. Kennzeichnungen, nachrichtliche übernahmen und Hinweise

8.1 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, 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.

8.2 Bergbau

Das Änderungsgebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Oeynhausen". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Stadt Bad Oeynhausen, c/o Eigenbetrieb Staatsbad Bad Oeynhausen, Im Kurpark, in 32545 Bad Oeynhausen.
Ausweislich der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

8.3 Kampfmittel / Bombeneinzugsgebiet

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach" liegt im Bombeneinzugsgebiet.
Vor dem Beginn von Bau- und Abrissarbeiten ist frühzeitig durch den Bauherrn, Grundstückseigentümer etc. ein Antrag auf Überprüfung der zu bebauenden Flächen auf Kampfmittel zu stellen. Entsprechende Anträge sind an die Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen zu richten.
Dessen ungeachtet gilt: Sofern aber bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8.4 Feuerwehr

Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 96m³/h über eine Dauer von 2h sicherzustellen.
Jedes Objekt muss innerhalb von 75m Lauflinie mittels Löschwasser-Druckschläuche von mindestens einem Hydranten aus erreichbar sein. Zudem dürfen sich keine unüberbrückbaren Hindernisse in dieser Linie befinden.
Die Löschwassermenge ist mit 2-3 Hydranten auf mindestens 2 voneinander unabhängigen Wasserleitungen sicherzustellen.
Anrechnungsfähig sind hier die Hydranten im Umkreis von 300m zum jeweiligen Objekt.

Der Feuerwehr muss die Möglichkeit zum Befahren der Flächen für den Gemeinbedarf gegeben werden. Zudem sind eventuell Aufstell-, und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich der Straßen vorzusehen.
Die Erschließungsstraßen müssen den Vorgaben der VV TB NRW A2 entsprechen.

Bei der Planung der Bebauung von Gebäuden, und von Zugängen und Zufahrten auf den Grundstücken, sind die §4 u. 5 BauO NRW2018 zu beachten.

8.5 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Das Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen von 1974 ist nicht mehr gültig. Eine Neuverordnung wird zur Zeit erarbeitet. Nach der Festsetzung des neuen Heilquellenschutzgebietes sind dessen Schutzbestimmungen zu beachten.

8.6 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Entwässerung

Das Plangebiet westlich der Detmolder Straße befindet sich innerhalb des Regenwassereinzugsgebietes HAM-230, und innerhalb des Schmutzwassereinzugsgebietes S-RUE12-060.
Die Entwässerung des Plangebietes ist daher im Trennsystem vorzusehen (vgl. auch § 55 WHG und § 44 LWG).

Bereits bestehende Leitungsrechte zur Entwässerung der Bestandsgebäude sind nach-wievor erforderlich und dementsprechend in den Planungen zu berücksichtigen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Änderungsgebietes ist an den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Detmolder Straße anzuschließen.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal in der Detmolder Straße anzuschließen.
Die Menge des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände der geplanten Feuerwehr ist vor Einleitung in den öffentlichen Kanal auf den natürlichen Landabfluss (3 l/s*ha) zu begrenzen

Überflutungsschutz

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollte das Plangebiet überflutungssicher

ausgestaltet werden. Starkregenereignisse und Zuflüsse aus angrenzenden Gebieten müssen schadfrei ver-bleiben können oder abgeleitet werden (Ableitung über Straßen, Nutzung von natürlichen oder technischen Retentionsräumen).

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist für das Änderungsgebiet sichergestellt.

Zur Löschwasserentnahme stehen im direkten Umfeld drei Hydranten zur Verfügung.
Die möglichen Entnahmemengen bei 2,0 bar betragen:
1. zwischen Detmolder Straße 65 und 67 – Überflur: 96 m³/h
(Messung vom 20.07.2020)
2. Detmolder Straße 64 – Unterflur: 48 m³/h
(Messung vom 20.07.2020)
3. Detmolder Straße 72 – Unterflur: 48 m³/h
(Messung vom 14.07.2020).

Die Hydranten unter 1. und 2. befinden sich in einem Versorgungsabschnitt. Die möglichen Entnahmemengen können nicht addiert werden!

8.7 Artenschutzrechtliche Prüfung, ASP

Die Stadt Bad Oeynhausen führt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach" zum Bau eines Feuerwehrgerätehauses durch. Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Regierungsbezirk Detmold, Kreis Minden-Lübbecke, auf dem Stadtgebiet von Bad Oeynhausen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach" werden folgende Lebensraumtypen unmittelbar und mittelbar beansprucht:
- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" für den Quadrant 2 des Messtischblattes 3818 „Herford" erbringt Hinweise auf das Vorkommen von 30 Arten (acht Säugetierarten, 21 Vogelarten, eine Reptilienart), die als planungsrelevant eingestuft sind. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Die Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) ergaben keine Hinweise auf weitere planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten.

Im Rahmen der Ortsbegehung am 2. September 2021 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste am Planungsstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

<u>Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG</u>

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG konnte im Rahmen der Vorprüfung ausgeschlossen werden.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. „Eine Störung kann grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen z. B. infolge von Bewegung, Lärm oder Licht eintreten. Unter das Verbot fallen auch Störungen, die durch Zerschneidungs- oder optische Wirkungen hervorgerufen werden, z.B. durch die Silhouettenwirkung von Straßendämmen oder Gebäuden" (MKULNV 2016).

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach" der Stadt Bad Oeynhausen nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf häufige und verbreitete Vogelarten können artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach" in Bad Oeynhausen ausgeschlossen werden.

9.0 Rechtsgrundlagen

jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBI. I S.4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802) geändert worden ist.
- § 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 Artikel4 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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 10des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW S. 376)
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) I.d.F. vom09.05.2000 (GV. NRW S. 439) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom20.09.2016 (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 17.05.2022

Stadt Bad Oeynhausen
Der Bürgermeister

(Bökenkröger)