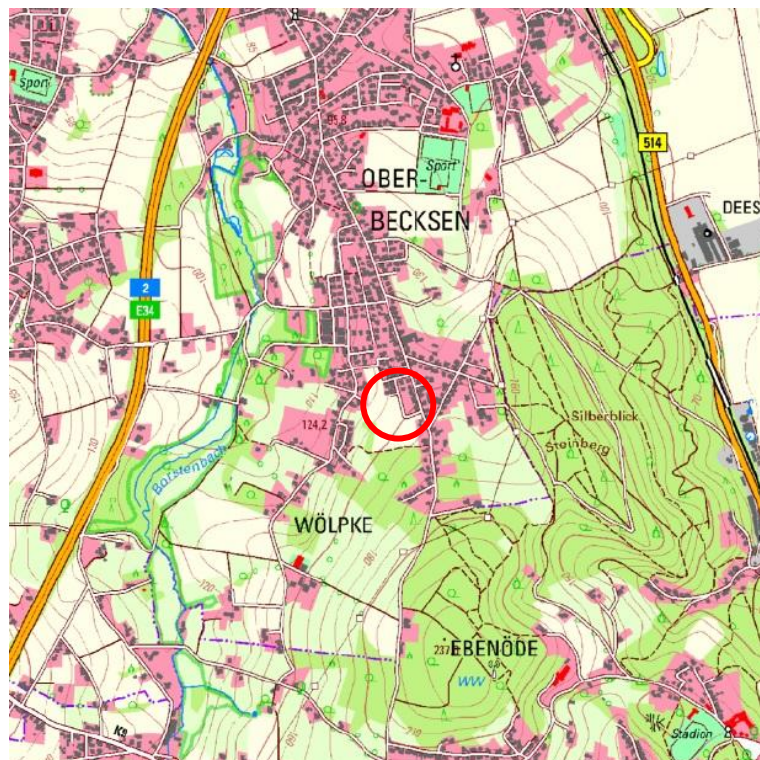


# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 116 „Am Adlerhorst“

–ENTWURF –



© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw

Bearbeitung: Fachbereich 2 – Stadtentwicklung und Bauen  
Bereich 61 – Stadt- und Verkehrsplanung

Stand: Januar 2021

**TEXTTEIL  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
Nr. 116 „Am Adlerhorst“**

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.20\_\_ folgende Satzung erlassen:

**Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und dem dazugehörigen Textteil. Eine Begründung ist beigelegt.

**Rechtsgrundlagen** (jeweils in der zur Zeit 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 (BGBl. I S. 1041)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 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 (BGBl. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1408)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.2 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt im Sinne dieser Festsetzung als eigenes Gebäude.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

### 1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### 1.3.1 Leitungsrechte

Festgesetzt werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Oeynhausen AöR innerhalb der privaten Wohnbauflächen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist die Verlegung des Leitungsrechtes zulässig.

### 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

#### 1.4.1 Anpflanzung von Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) ist eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine freiwachsende Hecke aus verschiedenen Straucharten anzulegen. Innerhalb der zum Anpflanzen festgesetzten Flächen ist zur westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Sträucher 60 – 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt

Pflanzdichte: 1,50 m x 1,50 m

Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-5 Gehölze je Art

#### **1.4.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum der nachfolgend genannten standortheimischen Arten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

##### **Geeignete Laubbäume**

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Quercus rubor	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Gehölzqualität: Stammumfang 12 – 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

##### **Geeignete Obstbäume**

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss, Mirabelle, Zwetschge o.ä.

Gehölzqualität: Hochstämme, Stammumfang mind. 10 -12 cm, 2 – 3 x verpflanzt

#### **1.4.3 Durchführung der Maßnahmen**

Die unter 1.4.1 festgesetzten Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die unter 1.4.2 festgesetzte Maßnahme ist durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

## II.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

#### 2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 „Am Adlerhorst“, Stadt Bad Oeynhausen, Ortsteil Rehme-Oberbecksen.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### 2.2.1 Gebäudehöhen

Innerhalb des WA 1 wird die Gebäudehöhe auf maximal 7,5 m, innerhalb des WA 2 auf 8,5 m und innerhalb des WA 3 auf 9,5 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum höchstgelegenen Punkt des Gebäudekörpers.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,5 m, gemessen am Baukörper über den Höhenbezugspunkt hinausragen.

##### 2.2.2 Höhenbezugspunkt

Als Höhenbezugspunkt wird die mittlere Höhenlage der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße „Am Adlerhorst“), bezogen auf die Breite der zur Verkehrsfläche ausgerichteten Baugrundstücksseite – rechtwinklig gefluchtet - festgesetzt.

Für die Grundstücke des WA 1 ist der Höhenbezugspunkt um das Maß des bestehenden Höhenunterschiedes zur öffentlichen Verkehrsfläche zu verringern.

Für die Grundstücke des WA 3 ist der Höhenbezugspunkt um das Maß des bestehenden Höhenunterschiedes zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erhöhen. Maßgebend ist hier ausschließlich der westlich an das WA 3 angrenzende Teilbereich der Straße „Am Adlerhorst“.

#### 2.3 Dachformen und -neigungen

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Im WA 1 und WA 2 können ausnahmsweise auch Zelt-, Pult- und Flachdächer zugelassen werden.

Im WA 3 sind Flach- und Pultdächer nicht zulässig. Zeltdächer können hier jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei geneigten Dächern muss die Neigung mindestens 25° betragen.

Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.

## Gestalterische Festsetzungen

### 2.4 Dacheindeckungen

Hochglänzende Dachziegel oder Dachpfannen sind nicht zulässig.

Bei geneigten Dächern sind die Dacheindeckungen nur aus dem Spektrum der Farben rot, braun, grau/ anthrazit bis schwarz zulässig.

Für die Dachpfannen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) halten:

2001 (rotorange)	2002 (blutorange)	3000 (feuerrot)
3002 (karminrot)	3003 (rubinrot)	3004 (purpurrot)
3005 (weinrot)	3009 (oxidrot)	3011 (braunrot)
3013 (tomatenrot)	3016 (korallenrot)	7012 (basaltgrau)
7013 (braungrau)	7015 (schiefergrau)	7016 (anthrazitgrau)
7021 (schwarzgrau)	8004 (kupferbraun)	8007 (rehbraun)
8008 (olivbraun)	8012 (rotbraun)	

### 2.5 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.

### 2.6 Zuwiderhandlungen

(§ 81 i.V.m. 84 BauO NRW)

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

### III. HINWEISE

#### 3.1 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines bekannten Bombeneinzugsgebietes. Hinsichtlich eventueller Kampfmittelrückstände empfiehlt es sich folgendes zu beachten:

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

#### 3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und von den Anwohnern zu tolerieren.

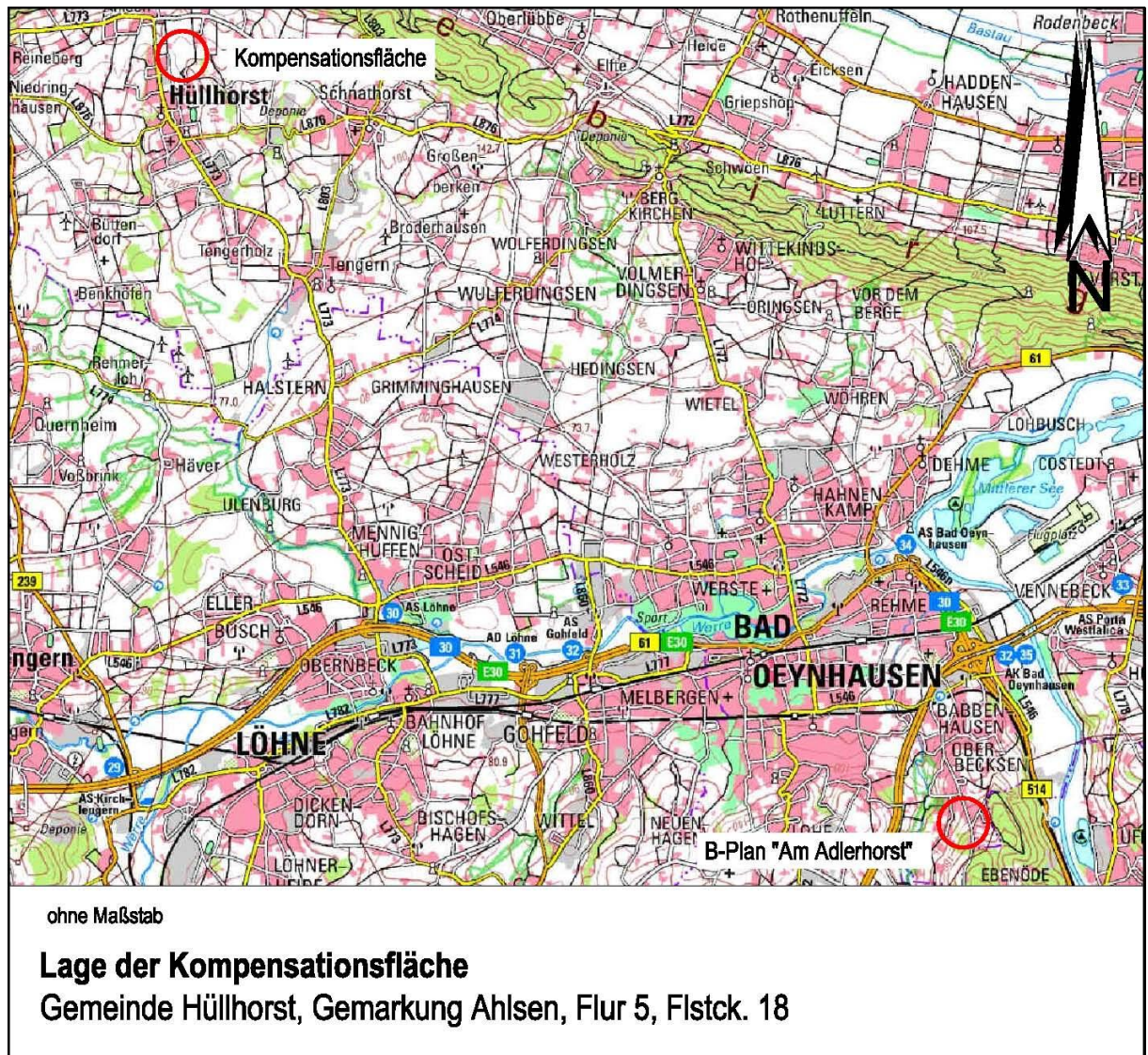
#### 3.3 Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 in der Schutzzone III ac. Deren Gültigkeit ist im Jahre 2014 ausgelaufen. Eine neue Schutzgebietsverordnung befindet sich jedoch in Aufstellung.

#### 3.4 Externe Kompensation

Wegen des durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Am Adlerhorst“ ausgelösten Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Diese wird im Bereich der Gemeinde Hüllhorst umgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Lage der Kompensationsfläche geht aus der Übersichtskarte hervor.



Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Vorm niederen Felde“ in Hüllhorst wird auf einer Teilfläche des o.g. Flurstückes ein Regenrückhaltebecken errichtet. Insgesamt erfolgt durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens eine ökologische Aufwertung von rd. 6.492 WE. Diese deutliche Überkompensation ergibt sich in diesem Fall, da der Wert der Fläche - im Verhältnis zum IST-Zustand - durch die Anlage verschiedener wertvoller Biotope deutlich gesteigert wird.

Auf weiteren ca. 793 m<sup>2</sup> des Flurstückes soll eine standortgerechte Gehölzpflanzung durchgeführt werden. Durch diese ökologische Aufwertung und der Überkompensation des angrenzenden Regenrückhaltebeckens kann das Kompensationsdefizit von ca. 17.100 Werteinheiten nicht vollständig erbracht werden. Der Ausgleich für die verbleibenden 8.744 WE ist auf Ökopoollflächen der Stadt Bad Oeynhausen aufzufangen und monetär auszugleichen.

Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.



Bad Oeynhausen, den \_\_.\_\_.202\_\_

gez.

Bürgermeister