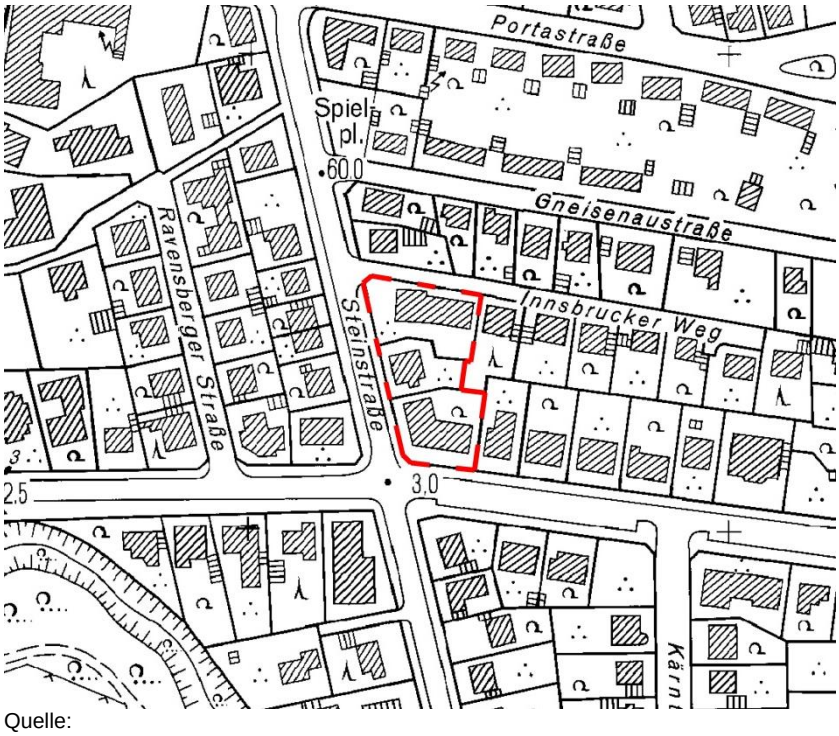
Bad Oeynhausen

T E X T T E I L

3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4
„Gebiet zwischen Bismarckstraße, Rolandstraße, Gneisenaustraße und Steinstraße“

SATZUNG



Quelle:
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015;

Bearbeitung: Fachbereich 2 – Stadtentwicklung und Bauen
Bereich 61 - Stadt- und Verkehrsplanung
November 2016

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 09.11.2016 folgende Satzung erlassen:

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 11, Flurstücke 988, 984, 884 und 744.

Der Änderungsbereich ist im Plan dargestellt.

2. Bestandteile des Änderungsplanes

(§ 9 BauGB)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gebiet zwischen Bismarckstr., Rolandstr., Gneisenaustr. und Steinstr.“ besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

3. Gegenstand der Änderung

3.1 Bisherige Festsetzung

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.

3.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist das Satteldach als Dachform festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Geänderte Festsetzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 16, 17, 19, 20 und 23 BauNVO)

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

Das Plangebiet der 3. Änderung bleibt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.
Ausnahmsweise zugelassen werden können entsprechend § 4 Abs. 3 Punkt 1 und 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen.
Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung in Anwendung der §§ 16-18 BauNVO verbindlich.
Die Geschossflächenzahl wird mit 1,5 als Obergrenze festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Höhe Oberkante Attika wird mit 15 m über natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.

4.3 Bauweise

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

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung in Anwendung des §§ 22 BauN VO verbindlich.
Im Änderungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Als Dachform wird entsprechend der Kennzeichnung Satteldach oder Flachdach zugelassen.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan kenntlich gemacht.
Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO, soweit sie gemäß § 15 BauN VO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauN VO zugelassen werden.

4.5 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine generelle Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen.

4.7 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände ab 0,70 m bis 2,50 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

4.8 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

4.8.1 Ausnahmen

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

4.8.2 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.

4.9 Zuwiderhandlungen

(§ 86 BauO NRW i. V. m. § 84 (1) Ziff. 21 BauNVO)

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.

5. HINWEISE

5.1 Vorbeugender Brandschutz

Eine angemessene Löschwasserversorgung innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand gegeben.

5.2 Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 (Schutzzone III b). Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

5.3 Kampfmittelbeseitigung

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb einer Verdachtsfläche von Kampfmitteln (Karte Bezirksregierung Arnsberg).

Vor dem Beginn von Bauarbeiten muss eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt werden. Entsprechende Anträge zum Bau oder Ab-

riss von Gebäuden sind frühzeitig vor Beginn der jeweiligen Vorhaben an die Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen zu richten.

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Die Vorrichtungen und Maschinen sind so zu betreiben, dass auftretende Widerstände erkannt werden.

5.4 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

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.

5.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen darf.

Die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Änderungsbereiches an einer Hauptverkehrsstraße ist nicht mit einer Betroffenheit Planungsrelevanter Arten zu rechnen.

6. Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991,I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO - NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 729);
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.

Bad Oeynhausen, den 21.11.2016

Wilmsmeier
(Bürgermeister)