STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT

Rechtskräftig seit 13.06.1978

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 2 „Gebiet zwischen Triftenstr., Südbahn, Benninger Str., Westerfeldstr. und Auf der Bülte“**
der Stadt Bad Oeynhausen

§ 1
Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341);
- § 103 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der geänderten Form vom 27.01.1970 (GV NW 1970 S. 96) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (SGV NW 231);
- Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung) vom 20.03.1970 (GV NW 1970 S. 239);
- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

Gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 19.12.1974 beschließt der Rat der Stadt Bad Oeynhausen, diesen Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 als Satzung.

§ 2
Geltungsbereich und Bestandteile

1. Diese Satzung gilt gemäß § 9 (5) BBauG für den Bereich des Bebauungsplanes, der wie folgt begrenzt ist:

Im Norden:	Von der Südbahn
Im Südosten:	Von der Benninger Straße und der Straße Auf der Bülte
Im Südwesten:	Von der Triftenstraße

   Der Grenzverlauf ist auf dem Plan gem. § 9 (5) BBauG dargestellt.

   Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst folgende Parzellen:

   Flur 12:
   Flurstücke: 279, 280, 282, 283, 281, 286, 402, 400, 477, 479, 481, 484, 560, 548, 550, 551, 300, 534, 298, 297, 296, 451, 450, 398, 399, 389, 530, 291, 290, 289, 549, 535, 390, 391, 392, 393, 453, 270, 268, 269, 568, 567, 569, 570, 571, 572, 573, 561.

   Flur 14:
   Flurstücke: 421, 434, 435, 493, 494, 223.

2. Die Bestandteile der Satzung sind der Plan und dieser Textteil.

§ 3
Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen für

- Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO mit den dort beschriebenen Ausnahmen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO durch die Zahl der Geschosse – entweder als Höchstzahl oder zwingend – sowie der Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO) festgesetzt. Die Geschosse gelten als Vollgeschosse im Sinne von § 2 (5) BauO NW.

§ 4
Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

- Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit Untergliederung für die Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhäusern oder Hausgruppen

  a) nur Einzel- und Doppelhäuser;
  hier dürfen nur Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden

  b) nur Hausgruppen;
  hier dürfen nur Hausgruppen entsprechend der Gebäudestellung im Bebauungsplan errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.

§ 5
Äußere Gestaltung der Baukörper

Es wird festgelegt, dass

- die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht unter Straßenniveau liegen darf (§ 12 BauO NW)
- nur Satteldächer zulässig sind, die zudem nach Neigung und Ausführungsart der Nachbarbebauung angeglichen sind (§ 103 (3) BauO NW und 1. DVO zum BBauG).

§ 6
Einfriedigungen

Als Einfriedigungen werden nur leichte Zäune und Abpflanzungen zugelassen. Um das derzeitige Ortsbild weitgehend zu erhalten, werden massive Grenzbefestigungen (z.B. Mauern) gemäß § 14 (2) BauO NW ausgeschlossen.

§ 7
Grünanlagen

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 8 BBauG) enthält einen Sport- und einen Kinderspielplatz.

§ 8
Verkehr

Das Verkehrswegenetz besteht aus den vorhandenen Straßen, die in der Breite nicht verändert werden müssen, da sie ausreichend breit sind. Zusätzlich soll die Yorckstraße bis zur Benninger Straße verlängert werden; sie dient als Erschließungsstraße für den Bereich südlich der Bahnlinie. Nördlich der Yorckstraße sind private Stichstraßen vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden (§ 9 (1) 11 BBauG).

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine neue Erschließungsstraße von der Straße Auf der Bülte bis zur Triftenstraße geplant.

Für den ruhenden Verkehr ist davon auszugehen, dass Stellplätze bzw. Garagen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden (§ 64 (2) BauO NW).

§ 9
Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarf

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Abwässer von privaten Grundstücken müssen über die bestehende Abwasserkanalisation abgeführt werden.

§ 10
Quellenschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der Quellenschutzzone III b (§ 9 (4) BBauG)

§ 11
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).

§ 12
Zuwiderhandlungen

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

Bad Oeynhausen, den 28. Dez. 1976

gez. Fürste	gez. Meyer zu Selhausen
Bürgermeister	Stadtdirektor