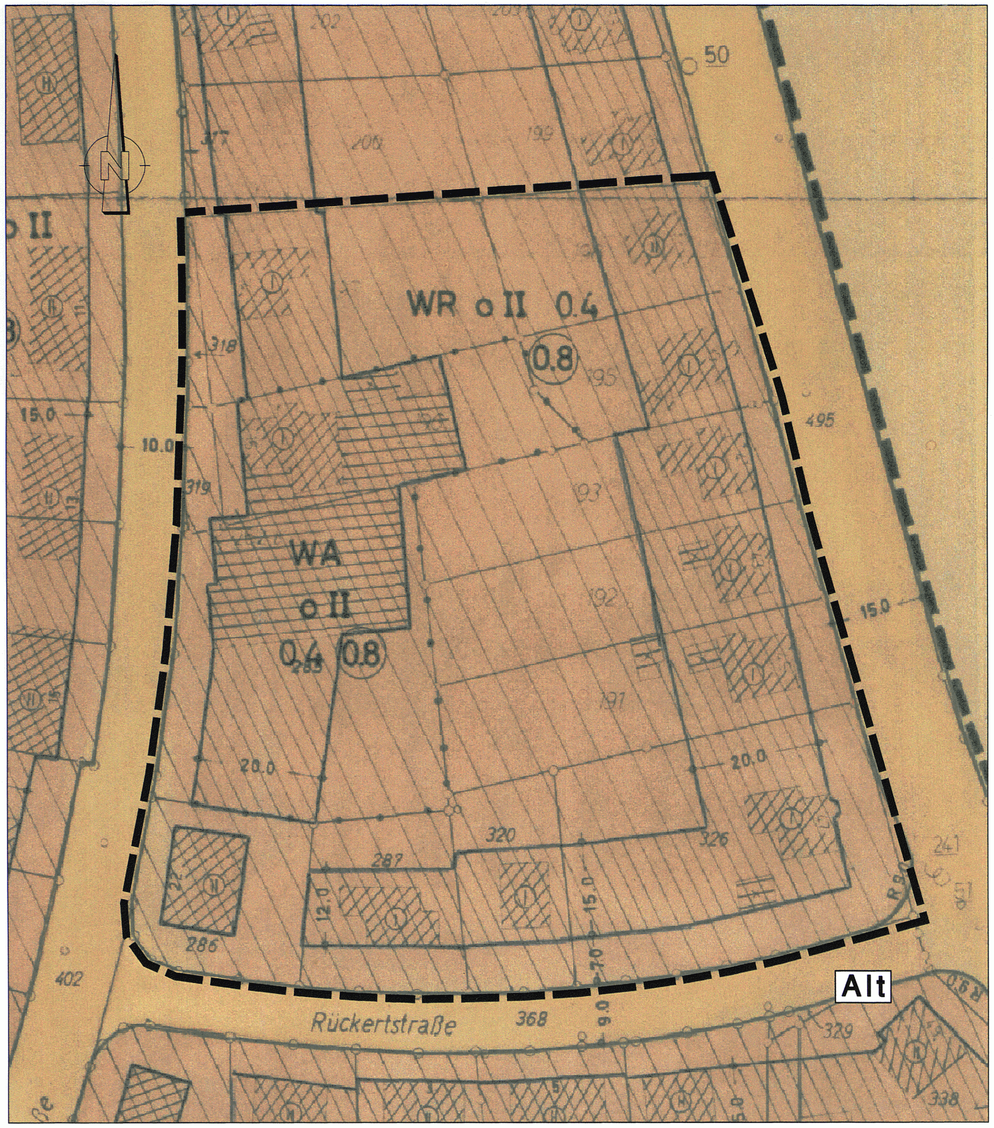
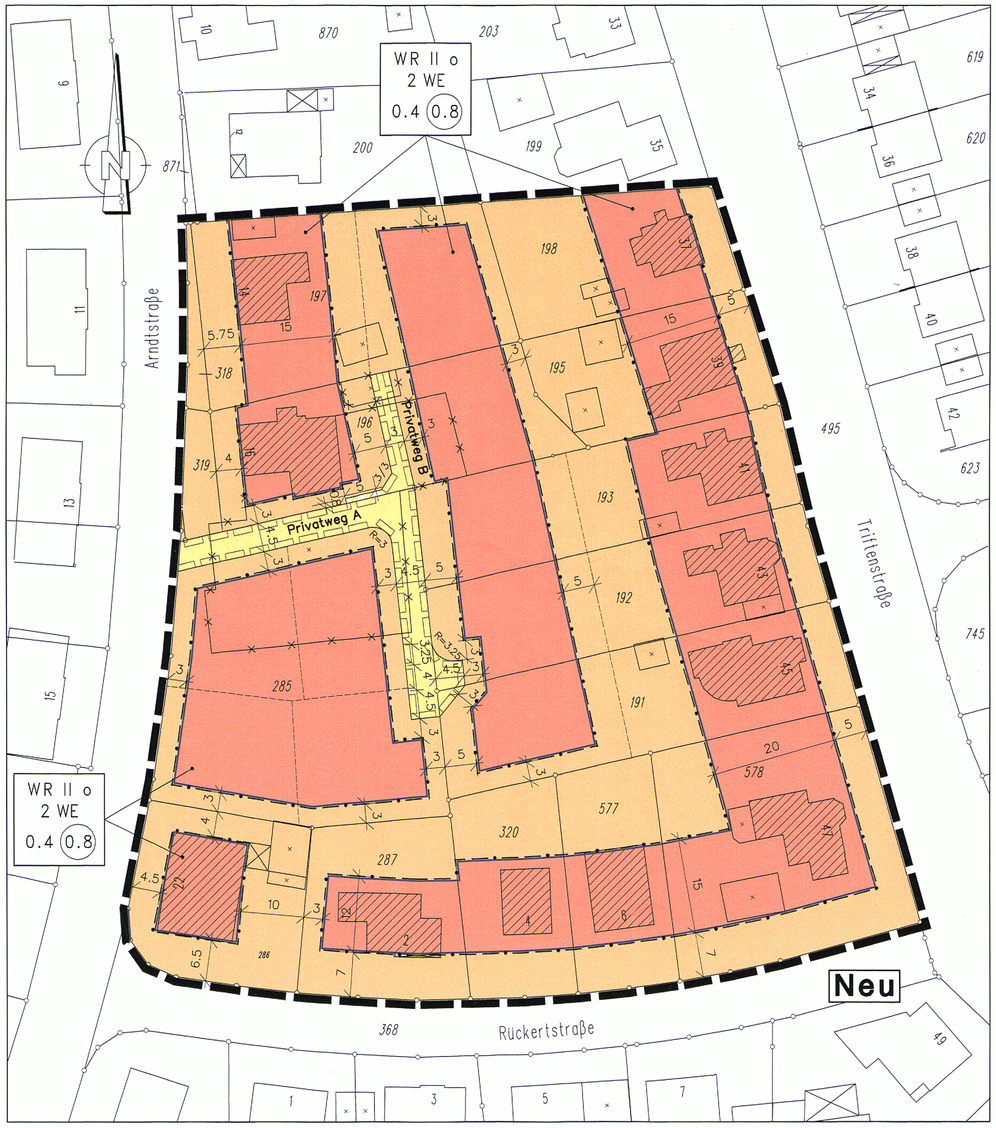




Änderungen

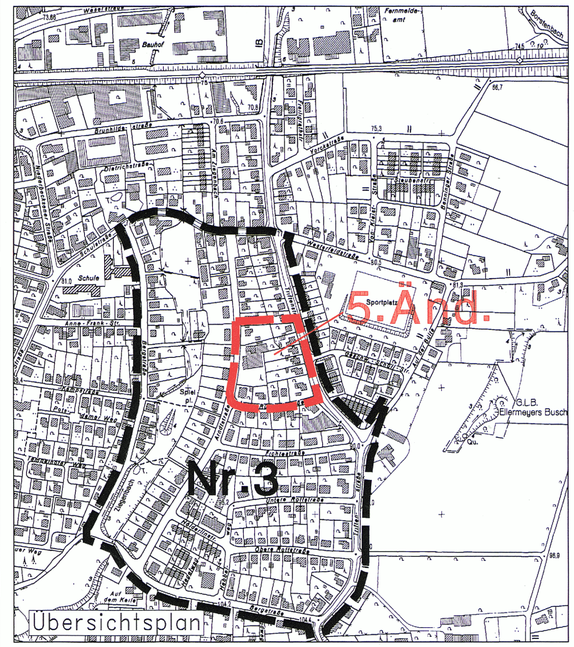
nach der Offenlegung auf Einwendungen

Änderung:	Beschluss vom:

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 , zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466. 479)
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW S. 380)
- Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein- Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. 1980, S. 226)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl I S. 686)
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 463).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 3 und 4 BauNVO)

- WR – Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 WE – Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

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

- (0.8) – Geschossflächenzahl – Höchstmaß
- 0.4 – Grundflächenzahl – Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse – Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: Mülltonen-Stellfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung Änderungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

6. Erläuterungen

- vorh. Gebäude mit Hausnummer
- Wirtschafts- und Betriebsgebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, geplant
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Gebäudeabriss, geplant

Alle Maße sind in Metern angegeben!

TEXTTEIL

1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gebiet zwischen Schulstraße, Triftenstraße und Bergstraße" wird im Süden durch die Rückertstraße, im Westen durch die Arndtstraße, im Osten durch die Triftenstraße und im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 199, 200 und 871, Flur 14, Gemarkung Bad Oeynhausen, begrenzt.
Die Lage innerhalb des Stadtgebietes geht aus dem Übersichtsplan hervor.

2 Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dieser Planzeichnung mit Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen
3.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 3 BauNVO)
Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Änderungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den WR-Gebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16–21a BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgelegt. Es sind ein oder zwei Vollgeschosse zulässig.

3.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise und es werden maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

3.5 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Festgesetzt wird eine 3,00 m breite und eine 4,50 m breite private Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit sowie eine Aufstellfläche für Mülltonnen.

4 Hinweise
4.1 Bodendenkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG)
Wenn bei Bodeneingriffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

4.2 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Quellenschutzzone QIIIb der beigefügten Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen –Kreis Minden-Lübbecke- und Salzuflen –Kreis Lippe- Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974.
Die allgemeinen Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.3 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 LWG)
Der Änderungsbereich liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den in der "Arndtstraße" verlaufenden Schmutz- und Regenwasserkanal abgeleitet.

5 Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)
Ausnahmen
Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist.
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
(§ 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 in 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
(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 84 BauO NRW)
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

STADT BAD OEYNHAUSEN

Stadt- und Verkehrsplanung
2.61

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "GEBIET ZWISCHEN SCHUL-; TRIFTEN- UND BERGSTRASSE"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST:

DER BEBAUUNGSPLAN ALS ZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHES: 1.27 HA	KATASTERGRUNDLAGE: KATASTERKARTE; FREIGEGEBEN ZUR VERVIELFÄLTIGUNG DURCH VEREINBARUNG MIT DEM KREIS MINDEN-LÜBBECKE (KATASTERAMT) VOM 09.04.1957
1. Ausfertigung	

MASSSTAB:	DATUM:	BEARBEITET:	GEZEICHNET:	DATEINAME:
M. 1 : 500	13.10.2008	WERNER	WERNER	BPLAN

Verfahrensvermerke

Planentwurf und Bearbeitung:

Bad Oeynhausen, den 13.10.08

Stadt Bad Oeynhausen
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen

Im Auftrag:

(Thielscher)
Techn. Angestellter

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes nach dem Katasternachweis richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bad Oeynhausen, den 13.10.08

Plumhoff Öff. best. Vermessungsingenieur

(Plumhoff)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes ist als Entwurf gemäß § 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. I, S. 3316) durch den Beschluss des Rates der Stadt Bad Oeynhausen vom 15.04.08 aufgestellt worden.

Bad Oeynhausen, den 13.10.08

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. I, S. 3316) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 09.10.2007 (GV.NRW.S.380) vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen am 17.09.08 als Satzung beschlossen worden.

Bad Oeynhausen, den 13.10.08

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. I, S.3316) ist der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung am 11.12.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt die 5. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Der rechtskräftige Bebauungsplan liegt ab sofort bei der Stadtverwaltung Bad Oeynhausen, Rathaus II, Schwarzer Weg 6, Stadt und Verkehrsplanung zu jedermanns Einsicht bereit.

Bad Oeynhausen, den 15.12.08

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom _____ wird bescheinigt.

Bad Oeynhausen, den _____

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister