STADT BAD OEYNHAUSEN
BEREICH STADT- UND VERKEHRSPLANUNG

Rechtskräftig seit 11.12.2008

T E X T T E I L
ZUR
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEBIET ZWISCHEN SCHUL-, TRIFTEN- UND BERGSTRASSE“ IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGB

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. I, S. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung 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), hat der Rat der Stadt Bad Oeynhausen in der Sitzung am 17.09.2008 die folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gebiet zwischen Schul-, Triften- 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 Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem beigefügten Plan zu entnehmen. 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 einer Planzeichnung und diesem 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 festgesetzt. 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 ein 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. § 51a 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 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
(§ 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.

8 Rechtliche Grundlagen

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 Planungsvorhaben 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 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. 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 (BGBI. I 1991, S. 58);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBI. 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 des Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 463)

Bad Oeynhausen, den 13.10.2008

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister