STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-61/62

Rechtskräftig seit 22.12.1984

T E X T T E I L

zur **vereinfachten Änderung (2. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gebiet zwischen Bismarckstr., Rolandstr., Gneisenaustr. und Steinstr.“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949 ff.);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2023);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122) mit ergänzenden Rechtsverordnungen;
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1793);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980, S. 226).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 26. Sept. 1984 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Süden:	Von der nördlichen Grenze der Bismarckstraße
Im Westen:	Von der östlichen Grenze der Steinstraße
Im Norden:	Von der nördlichen Grenze der Gneisenaustraße
Im Osten:	Von der westlichen Grenze der Rolandstraße

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan gemäß § 9 Abs. 7 BBauG dargestellt.

2 Bestandteil der Bebauungsplanänderung

Dieser Plan besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

3 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich (§ 8 BauN VO).

3.1 Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird wie folgt geändert:

a) Die geplante Querverbindung über die Flurstücke 782 und 75, Flur 11, Gemarkung Bad Oeynhausen soll entfallen. Außerdem sollen die festgesetzten fußläufigen Verbindungen der vorgenannten Straßen zur Steinstraße entfallen und die Straßeneinmündungen in voller Breite erhalten bleiben. Die überbaubaren Flächen und Baugrenzen auf den Flurstücken 782 und 75 werden denen der benachbarten Grundstücke angepasst.

b) Die bisher als WR ausgewiesenen Bauflächen östlich der Steinstraße und nördlich der Bismarckstraße werden in einer Bautiefe jetzt als WA-Gebiete festgesetzt.

c) Aufgrund der bisherigen geringen Bautiefen sind alle überbaubaren Flächen im Planbereich in ihren Maßen überprüft und bis auf geringe Ausnahmen erweitert worden.

d) Das WR I-Gebiet nördlich der Bismarckstraße (zwischen den Flurstücken 747 und 91) wird als WA II-Gebiet ausgewiesen.

e) Im Planbereich wird die bei einer 2-geschossigen Bebauung erlaubte Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,6 herabgesetzt.

4 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung in Anwendung der §§ 16-18 BauN VO verbindlich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

5 Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung in Anwendung des §§ 22 BauN VO verbindlich. Es ist „offene“ Bauweise vorgsehen.

6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan kenntlich gemacht (§ 23 (1 u. 3) BauN VO).

Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

6.1 Nebenanlagen

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.

7 Grünflächen und Bepflanzungen

7.1 Vorgartenflächen

Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG).

8 Verkehrsflächen

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

9 Sichtdreiecke

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 (§ 9 (1) Nr. 19 BBauG).

10 Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadtverwaltung Bad Oeynhausen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 12 42 00 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

11 Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone III b.
Die beigefügte
„Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen – Kreis Minden-Lübbecke – und Salzuflen – Kreis Lippe - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 1. Sept. 1974“
ist Bestandteil des Textteiles der Bebauungsplanänderung Nr. 4 „Gebiet zwischen Bismarck-, Roland-, Gneisenau- und Steinstraße“ der Stadt Bad Oeynhausen (§§ 24, 25 und 26 des LWG i.V.m. § 19 des WHG).

12 Ausnahmen und Befreiungen

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

Im übrigen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde Befreiungen erteilen, wenn die Durchführung der Bebauungsplanänderung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 BBauG und § 103 (4) BauO NW).

13 Zuwiderhandlungen

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

Bad Oeynhausen, den 27. Sept. 1984

gez. Fürste	gez. Meyer zu Selhausen
Bürgermeister	Stadtdirektor