STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI – A 61.1

Rechtskräftig seit 09.12.1981

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 5 „Am Hambkebach“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 2, 2 a, 9, 9 a, 10, 11, 12, 13 a, 39 b, 39 c und 155 a Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949);
- § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV NW 1975, S 91/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1979 (GV. NW. 1979 S. 408);
- § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1757).

1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes, der wie folgt begrenzt ist:

Im Osten:	Durch die westliche Grenze der Detmolder Straße von der Georgstraße in südlicher Richtung bis zum südlichen Grenzstein des Flurstücks 155 der Flur 18, Gemarkung Lohe.
Im Westen:	Durch die südlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 155 und 96 der Flur 18, Gemarkung Lohe, weiter durch die westliche Grenze des Flurstücks 233 der Flur 10, Gemarkung Bad Oeynhausen bis zur Georgstraße.
Im Nordwesten:	Durch die südliche Grenze der Georgstraße vom westlichen Grenzstein des Flurstücks 233, Flur 10, Gemarkung Bad Oeynhausen, bis zur Detmolder Straße.

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

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen entsprechend den §§ 1, 3, 4, 11, 13, 14 und 15 der Baunutzungsverordnung.

Reines Wohngebiet (WR)

Abweichend von § 3 Abs. 3 BauN VO werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Zulässig sind gemäß § 13 BauN VO Räume für die Berufsausübung, freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend dieser Festsetzung (§ 4 BauN VO) sind nur Vorhaben zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauN VO werden bis auf Ställe für Kleintierhaltung (§ 4 Abs. 3 Ziff. 6 BauN VO) nicht zugelassen.

Unzulässig jedoch sind bauliche Anlagen, insbesondere Ställe, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 BauN VO).

Für das WA-Gebiet an der L 772 wird eine zwingend zweigeschossige bis maximal dreigeschossige Bebauung vorgeschrieben (§ 17 Abs. 4 BauN VO).

Sondergebiete (SO)

In diesem Gebiet sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauN VO nur solche Nutzungen zulässig, die den Zwecken des Altenzentrums dienen, wie Alters- und Pflegeheime, Wohnnutzung in Verbindung mit diesen Anlagen, wie Schwesternheime, Arzthäuser u.a.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschosszahl (Höchstgrenze), die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschosse gelten als Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 BauO NW. Auf die Zahl der Vollgeschosse wird ein zusätzliches Maschinengeschoss (Fahrstuhlgeschoss) nicht angerechnet.

Bauweise

Für das Plangebiet wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

Offene Bauweise (o)

ist nach § 22 Abs. 2 BauN VO für die gekennzeichneten WR- und WA-Gebiete vorgeschrieben. Auf der mit entsprechender Planzeichnung kenntlich gemachten Fläche sind nur Hausgruppen zulässig.

Eine Festsetzung der Bauweise in den Sondergebieten und im Bereich des dreigeschossigen WA-Gebietes wird nicht vorgenommen, da sie durch die besondere Art der baulichen Nutzung des Einzelvorhabens bestimmt wird.

3 Äußere Gestaltung der Baukörper

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gemäß § 103 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW nachstehende Festsetzungen:

Die Dachform in den WR- und WA-Gebieten muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden; wo Gradzahlen oder Firstrichtungen dargestellt sind, muss die Dachform diesen Festsetzungen entsprechen.
In den Sondergebieten sind Flachdächter (FD) Vorschrift.

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen und ein Drempel nicht größer als 0,8 m sein. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind Drempel über 0,2 m unzulässig.

In den bis zu zweigeschossigen WR- und WA-Gebieten mit offener Bauweise darf die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) an der niedrigsten, hangseitigen Stelle nicht mehr als 50 cm betragen (§ 9 Abs.2 BBauG).

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach § 23 BauN VO und wird im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauN VO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, es sei denn, in der Planzeichnung sind besondere Flächen für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen oder Gemeinschaftsgaragen angegeben.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO, soweit sie gemäß § 15 Abs. 1 BauN VO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauN VO zugelassen werden.

5 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen werden nur leichte Zäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen. Um das derzeitige Ortsbild weitgehend zu erhalten und dem Plangebiet den Charakter einer Gartenstadt zu geben, werden massive Grenzbefestigungen ausgeschlossen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW).

6 Grünflächen und Bepflanzungen

Der Siekbereich des Hambkebaches ist als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 (15) BBauG) ausgewiesen und bereits gärtnerisch gestaltet und ausgebaut. Ein Fußwegenetz verbindet den südlich gelegenen Stadtteil Lohe mit dem Kurpark und dem Stadtzentrum. Aus den östlich gelegenen Baugebieten des Planbereiches führen zwei Verbindungswege in das Wiesental. Im Südosten der öffentlichen Grünfläche ist eine fußläufige Verbindung zur Detmolder Straße vorgesehen.

An den im Plan kenntlich gemachten Stellen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG das Anpflanzen bzw. das Erhalten von Bäumen festgesetzt.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und im Bereich des Landschaftsschutzgebietes sind solche Ausweisungen entbehrlich.

Die nicht genutzten Freiflächen im Bereich des Wasserbehälters und die Böschungsflächen sind mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen, wie Eiche, Ahorn, Buche, Linde oder Stileiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Vorgartenflächen dürfen für die Anlage von Stellplätzen nicht verwendet werden. Die Stellplatzanlagen selbst sind einzugrünen und pro 4 Stellplätze ist mit ausreichend bemessener Baumscheibe 1 Baum zu pflanzen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW).

7 Spielflächen auf privaten Grundstücken

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück in geeigneter Lage und Größe ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen und zu unterhalten. Die Spielfläche ist zu begrünen und von Stellplatzanlagen zu trennen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 3 BauO NW). Auf die Satzung zur Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Bad Oeynhausen wird verwiesen.

8 Fläche für Versorgungsbehälter

Auf der vorgesehenen Fläche für einen Versorgungsbehälter plant der Wasserbeschaffungsverband Bad Oeynhausen einen Wasserbehälter zu errichten (Begründungsfestsetzungen siehe Ziffer 6). Dieser Wasserbehälter, der dringend erforderlich ist, soll der Erweiterung und Verbesserung der örtlichen Wasserversorgung dienen. Die Lage des Behälters wird durch die erforderliche Höhenlage bestimmt.

9 Erschließung und Verkehr

Das SO-Gebiet wird von der Straße Am Hambkebach und von einer in Richtung Osten verlaufenden Planstraße erschlossen, ebenso wie ein Teil des WA-Gebietes entlang der Detmolder Straße.

Die Straße Am Hambkebach und der Kohlpottweg sollen miteinander verbunden werden, um einen besseren Ab- und Zufluss des Anliegerverkehrs zu erreichen.

Der südliche Abschnitt der Straße Am Hambkebach und der Kohlpottweg werden durch einengende Begrünung verkehrsberuhigt gestaltet.

Die südliche Erschließung des WR-Gebietes erfolgt über eine Planstraße mit Wendehammer.

Für die Andienung des Wasserbehälters ist eine Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG vorgesehen.

Gleichzeitig mit dem weiter nördlich geplanten Weg soll diese Zuwegung zum Wasserbehälter eine fußläufige Verbindung des Wiesentales zum Altenzentrum und zu der Wohnbebauung herstellen.

PKW-Einstellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der BauO NW anzulegen und einzugrünen (siehe Ziffer 6).

10 Sichtdreiecke

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßenmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m – 2,50 m Höhe freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

11 Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone III a C.
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. September 1974“
ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Hambkebach“.

12 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 und § 86 und 103 Abs. 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 Abs. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 05.02.1081

gez. Fürste	gez. Meyer zu Sehlhausen
Bürgermeister	Stadtdirektor