STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 61-611 Mü/sim

Rechtskräftig seit 13.12.1996

T E X T T E I L

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I, S. 766);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479);
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW. S. 467);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666) – SGV. NW. 2023;
- das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 481);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.03.1995 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Änderungsplan beschränkt sich auf das Flurstück 361, Flur 10, Gemarkung Lohe.
Es wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Durch die östliche Begrenzung der Straße „Am Hambkebach“
Im Norden:	Durch die südliche Begrenzung der südlich des Seniorenzentrums gelegenen Planstraße, Flurstück 960, Flur 15, Gemarkung Bad Oeynhausen
Im Osten:	Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 962 und 841 (tlw.), Flur 15, Gemarkung Bad Oeynhausen
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 362, Flur 18, Gemarkung Lohe

2 Bestandteile des Änderungsplanes
(9 BauGB)

Dieser Änderungsplan besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt. Die Änderung wird Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach“.

3 Gegenstand der Änderung

3.1 Bisherige Ausweisung

- Sondergebiet (SO) für Zwecke des Altenzentrums § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, III Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ 0,4; GFZ 1,0; Flachdach.

3.2 Neue Ausweisungen

- Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und § 3 BauN VO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich. Im Änderungsgebiet wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

- III-geschossig mit zurückgesetztem Staffelgeschoss,
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0

3.2.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2.4 Nicht überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze unzulässig.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a + b BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen (H = mind. 2,5 m; U = mind. 12 cm).
Für eine Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

3.4 Unterbringung der notwendigen Stellplätze

(§§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 u. 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 u. 5 BauNVO u. i.V. m. § 21 a Abs. 5 BauNVO)

Zur Unterbringung des notwendigen Stellplatzbedarfes wird eine Tiefgarage (Ausnahme § 21 a Abs. 5 BauNVO) mit Zu- und Abfahrt zur Planstraße festgesetzt.

4 Gestalterische Festsetzungen
(§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Private Vorgartenflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Ziff. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen in den Vorgärten nicht angelegt werden.

4.2 Sockelhöhe
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) darf an der höchsten bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m betragen.

4.3 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. Auf die Satzung zur Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Bad Oeynhausen wird verwiesen.

4.4 Dachform

Im Änderungsbereich wird ein Tonnendach festgesetzt.

5 Hinweise:

5.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG)

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5 20 02 50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

5.2 Gewässerschutz
(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Änderungsgebietes liegt in der Quellenschutzzone III aC. Die Quellenschutzverordnung ist dem Bebauungsplan Nr. 5 „Am Hambkebach“ beigefügt.

5.3 Ver- u. Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Trennkanalisation in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Es wird generell zugelassen, dass das Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken versickert.

5.4 Befreiungen
(§ 31 Abs. 2 BauGB)

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.

5.5 Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 79 (1) 14 BauO NW)

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 30. März 1995

(Fritz)	In Vertretung: Scharbius
Bürgermeisterin	Techn. Beigeordneter