STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 61/611

Rechtskräftig seit 16.12.1996

T E X T T E I L

zur **2. 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 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486);
- 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 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980/GV. NW. 1980, S. 226;
- 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 hat in seiner Sitzung am 26. Juni 1996 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Änderungsplan beschränkt sich auf die Flurstücke 937, 893 tlw. u. 970 tlw. in der Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 15.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 961, 962 tlw. u. 971.
Im Norden:	Durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 970 u. 819 tlw.
Im Osten:	Durch die westliche Grenze des Flurstückes 893 tlw.
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 749.

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

1.2 Bestandteile des Änderungsplanes

Dieser Änderungsplan besteht aus einer Planzeichnung mit Festsetzungen und diesem Textteil. Eine Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Die Änderung wird Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach“.

1.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 sowie § 4 BauN VO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich. Im Änderungsgebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 BauONW zulässig, wenn von Ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.v.m. § 17 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Bauweise

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

Für das im Plan gekennzeichnete WA-Gebiet wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Stellplätze und Garagen sind im Sinne des § 12 BauNVO auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Ausführung der Stellplätze

(§ 51 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die im Plangebiet nach § 51 BauO NW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Je 4 Stellplätze ist ein breitkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen ist wasserdurchlässig zu gestalten.
Stellplätze, Carports und Garagen sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

1.8.1 Gemeinschaftsstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

- Im Änderungsplan sind Gemeinschaftsstellplätze (GSt) als Nebenanlage für das Grundstück Detmolder Straße 89, Flurstück 749 (Hotel u. Restaurant) festgesetzt.

1.9 Einfriedigungen

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 5 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Als Einfriedigungen werden nur leichte Zäune und Anpflanzungen (Hecken) zugelassen.

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a i.V.m. § 178 (BauGB)

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten und öffentlichen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, soll ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene „Versiegelung“, bedingt durch neu hinzukommende Wohnbebauungs- und Erschließungsflächen geschaffen werden.
Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste zu erfolgen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig. Bei den Straßenbäumen muss je Baumscheibe eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

1.11 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Dargestellt wird

- eine öffentliche Straßenfläche.

Die Straßen „Twellkämpe“ und „Detmolder Straße“ (L 772) sollen miteinander verbunden werden, um einen besseren Ab- und Zufluss des Anliegerverkehrs zu erreichen.

2 Gestalterische Festsetzungen

(§ 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Private Vorgartenflächen

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

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

2.2 Sockelhöhe

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

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

2.3 Spielflächen auf privaten Grundstücken

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 3 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 2 BauO NW)

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.

2.4 Dachform

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

- Es werden Satteldächer festgesetzt (SD)
- Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.
- Die Dachneigung muss der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst werden.

2.5 Drempel

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

- Bei eingeschossiger Bebauung darf der Drempel nicht höher als 0,80 m sein.
- Bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 0,20 m sein.

2.6 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1, Ziff. 10)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m – 2,50 m Höhe freizuhalten.

3 Hinweise

3.1 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).

3.2 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

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

3.3 Ver- und 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 in den einzelnen Grundstücken versickert.
Für die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu stellen.

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 Zuwiderhandlungen

(§ 86 BauO NW i.V.m. § 84 (1) Ziff. 21 BauO NW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 04. Sept. 1996

(Fritz)	In Vertretung: Scharbius
Bürgermeisterin	Techn. Beigeordneter