STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI. A 61.1

**Rechtskräftig seit 25.06.1982**

# T E X T T E I L

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Osterbach“**
der Stadt Bad Oeynhausen

## 0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Bundesbaugesetz (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).
- 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.
- Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980, S. 226).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).
- Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 18.2.1982 folgende Satzung erlassen:

## 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes, der auf einem Deckblatt zur Planzeichnung in seinen Grenzen zeichnerisch dargestellt ist. Von der Änderung sind ausschließlich die Flurstücke 197, 203, 204, 205, 296, 299, 334, 335, 336, 337 der Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen betroffen.

## 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind das Deckblatt mit seinen Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes und dieser Textteil. Diese Änderung wird Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Osterbach“. Eine Begründung zur Bebauungsplanänderung ist beigefügt.

## 3 Gegenstand der Änderung

Für die in § 1 genannten Flurstücke werden im einzelnen die folgenden Änderungen festgesetzt:

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Osterbach“ wird wie folgt geändert:

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 BBauG, §§ 4, 11 (2), 16, 17, 18, 19, 20 BauN VO)

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Änderungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauN VO) verbindlich.

**3.1.1** Im Bereich der Flurstücke 203, 204, 205, Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen

**a)** Ausweisungen bisher:

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zahl der Vollgeschosse = III
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 1,0

**b)** Ausweisungen neu:

Sondergebiet – Sanatorien – (SO-SAN)
Zahl der Vollgeschosse = III, IV
Das IV. Geschoss ist als Fahrstuhl – bzw. rückgesetztes Staffelgeschoss festgesetzt.
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl = 1,1

Damit ein direktes Anbauen an die vorhandene Kurklinik nur mit einem eingeschossigen Zwischentrakt ermöglicht werden kann, werden in Teilbereichen der unter 3.1.1 genannten Flurstücke folgende Festsetzungen neu getroffen:

Sondergebiet – Sanatorien – (SO-SAN)
Zahl der Vollgeschosse = I
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 1,1

**3.1.2** Im Bereich der Flurstücke 197, 296, 299, 334, 335, 336, 337 Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen

**a)** Ausweisungen bisher:

Sondergebiet – Sanatorien – (SO-SAN)
Zahl der Vollgeschosse = I – VIII
Grundflächenzahl = 0,5
Geschossflächenzahl = 1,5

Baumasse = 6,0

□

**b)** Ausweisungen neu:

Sondergebiet – Sanatorien – (SO-SAN)
Zahl der Vollgeschosse = I – VIII
Grundflächenzahl = 0,5
Geschossflächenzahl = 1,6

Baumasse = 6,0

Damit ein direktes Anbauen an die vorhandene Kurklinik nur mit einem eingeschossigen Zwischentrakt ermöglicht werden kann, werden in Teilbereichen der Flurstücke 197, 335, 336, 337 folgende Festsetzungen neu getroffen:

| | |
|---|---|
| Sondergebiet – Sanatorien – (SO-SAN) | |
| Zahl der Vollgeschosse | = I |
| Grundflächenzahl | = 0,4 |
| Geschossflächenzahl | = 1,1 |

**3.1.3** Gemeinschaftsstellplätze

(§§ 9 (1) 4 und 9 (1) 22 BBauG i.V.m. § 12 BauN VO)

Ausweisung neu:

Flurstücke 335, 336, Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen

Für die Unterbringung des neu entstehenden Stellplatzbedarfes ist im Plangebiet eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festgesetzt (s. auch 3.5.2 d. Begrünung).

Flurstücke 197, 337, Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen

Ausnahmsweise sind auf den privaten Grünflächen auch Stellplätze möglich, die der Unterbringung des Stellplatzbedarfes der Kurklinik dienen.

## **3.2** Bauweise

(§ 9 BBauG, § 22 (BauN VO)

Im gesamten Planbereich war bisher offene Bauweise (o) vorgeschrieben, diese Festsetzung wird auch im Planbereich des Änderungsgebietes neu – offene Bauweise (o) – festgesetzt.

## **3.3** Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 BBauG, § 23 BauN VO)

3.3.1 Ausweisungen bisher:

Flurstücke 203, 204, 205, Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen

Allgemeines Wohngebiet (WA) durch vordere und hintere Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen.

Flurstücke 197, 296, 299, 334, 335, 336, 337, Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen

Sondergebiet – Sanatorien – durch vordere Baugrenze, bzw. in einem Teilbereich des Flurstückes 197 durch Baulinie, festgesetzte überbaubare Flächen.

**3.3.2** Ausweisungen neu:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt, bzw. in einem Teilbereich des Flurstückes 197 durch Baulinie.

Die Baugrenzen sind in verschiedenen Bereichen des Plangebietes entlang der bestehenden Baukörper festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahlen nicht überschritten werden.

## **3.4** Verkehrsfläche

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Für eine notwendige Verbreiterung der Gehwege werden Teilbereiche der Flurstücke 203, 204, 205, 334, 335, Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen, als öffentliche Verkehrsfläche (Straße) neu festgesetzt.

## **3.5** Private und öffentliche Grünflächen und Bepflanzungen

(§ 9 (1) BBauG)

3.5.1 Ausweisung bisher:

Im gesamten Planbereich waren private Grünflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen/Baulinien festgesetzt.

3.5.2 Ausweisungen neu:

a) Anpflanzungen von Bäumen
(§ 9 (1) 25a BBauG i.V.m. § 39b (8) BBauG

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt (standortgerechte Laubbäume).

b) Pflanzstreifen
(§ 9 (1) 25 a BBauG)

In einem Teilbereich entlang der Straße „Am Osterbach“ ist ein Pflanzstreifen auf privatem Grundstück festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist mit Sträuchern dicht zu bepflanzen.

c) Private Grünfläche
(§ 9 (1) 14 BBauG)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den bestehenden und geplanten Baukörpern werden private Grünflächen als Vorgartenflächen festgesetzt. Diese privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Ausnahmsweise sind auf den privaten Grünflächen, Flurstücke 197, 337, Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen, auch Stellplätze möglich, die der Unterbringung des Stellplatzbedarfes der Kurklinik dienen. Für eine ausreichende Eingrünung dieser nur ausnahmsweise zugelassenen Stellplätze ist zu sorgen.

d) Begrünung der Stellplätze
(§ 9 (1) 25 a BBauG)

Die im Plangebiet gemäß §§ 9 (1) 4 und 9 (1) 22 BBauG i.V.m. § 12 BauN VO festgesetzte Fläche für die Unterbringung des Stellplatzbedarfes (GSt) ist ausreichend einzugrünen.

Es ist jeweils nach 3 Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum mit ausreichend großer, begrünter Baumscheibe anzuordnen.

## 4 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 103 (1) 2 BauO NW i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG)

Im Bereich des Plangebietes werden kulturgeschichtliche Bodendenkmäler vermutet, die für die archäologische Forschung von Bedeutung sind.

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der

Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521 / 2 18 69, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 5 Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone III aC.
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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Osterbach“.

## 6 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BBauG, §§ 86 u. 103 (4) BauO NW)

Alle Festsetzungen 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 die Durchführung des Bebauungsplanes zu nicht beabsichtigten Härten führen würde; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

## 7 Inkrafttreten der Änderung

(§ 12 BBauG)

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung der Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Bad Oeynhausen, den 25.2.1982

| | |
|---|---|
| gez. Fürste | gez. Meyer zu Sehlhausen |
| Bürgermeister | Stadtdirektor |