STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT

Rechtskräftig seit 11.02.2003

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 16 „Turmstraße“**
der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.12.2002 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich
(gemäß § 9 (7) BauGB)

Im Norden:	Durch die südliche Grenze der Brüderstraße.
Im Osten:	Durch die süd-östliche Grenze der Turmstraße.
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze der Detmolder Straße.
Im Westen:	Durch die östliche Grenze der Detmolder Straße.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes
(gemäß § 9 BauGB)

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

1.3 Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Reine Wohngebiete - WR
(gemäß § 3 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude.

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.3.2 Allgemeine Wohngebiete - WA
(gemäß § 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.4.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
(gemäß §§ 16-20 BauNVO)

Zur Bestimmung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl gelten die Eintragungen im Plan.
Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

1.4.2 Zahl der Vollgeschosse
(gemäß §§ 16-19 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze bzw. in Teilbereichen als zwingend festgesetzt.

1.4.3 Höhe baulicher Anlagen
(gemäß §§ 16-19 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (Differenz zwischen der Oberkante der gewachsenen Erdoberfläche und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) darf das zulässige Maß von

1. 4,25 m bei I-geschossigen Gebäuden,
2. 6,50 m bei II-geschossigen Gebäuden,

gemessen an der höchsten, bergseitigen Stelle des Gebäudes, nicht überschreiten.

1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Bauweise
(gemäß § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zulässig:

1. nur Einzelhäuser (E),
2. Einzel- und Doppelhäuser (ED),
3. Doppelhäuser und Hausgruppen (DH).

Bei Doppelhäusern sind beide Haushälften bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der äußeren Gestaltung, der Stellung des Baukörpers, sowie seine Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, identisch zu errichten.

1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

- Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder den gekennzeichneten Flächen zulässig.

  Hinweis: Für die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen in den Vorgartenflächen gilt die Festsetzung unter Punkt **1.12.2**.

1.7 Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten

(gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten ist die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt.

1.8 Sichtdreiecke

(gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen und sichtbehindernden Bepflanzungen in einer Höhe von 0,70 m - 2,50 m freizuhalten.

1.9 Verkehrsflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden öffentliche und private Verkehrsflächen sowie Fuß- und Radwege.

An den entsprechend gekennzeichneten Anschlussstellen der privaten Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen, werden Bereiche mit sowie ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

1.11 Öffentliche Grünfläche

(gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt werden drei öffentliche Grünflächen.

Innerhalb der im Norden des Plangebietes festgesetzten Grünfläche ist ein Kinderspielplatz zulässig.

Der übrige Teil ist als naturnahe Grünfläche gemäß der Festsetzung unter Punkt 1.12.1 zu gestalten.

1.12 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.12.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung auf den Baugrundstücken

Auf den erstmals baulich zu nutzenden Grundstücken, ist auf den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen, eine freiwachsende Bepflanzung mit standortgerechter und heimischer Vegetation als Kompensationsmaßnahme vorzunehmen.

Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für jeweils 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Es sind einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume aus der Pflanzliste oder gleichwertige Arten zu verwenden.

1.12.2 Vorgartenfläche

Die Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind bis auf notwendige Zuwegungen zu den Gebäuden und Garagenzufahrten als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Als Ausnahme kann in den ausgewiesenen Wohngebieten für notwendige nichtüberdachte Stellplätze die Befestigung bis zu einem Drittel der Vorgartenflächen zugelassen

werden, wenn hierzu andere Grundstücksflächen hinsichtlich der baulichen Nutzung des Gesamtgrundstücks ungeeignet sind.

Die Stellplätze und Zuwegungen dürfen nur als Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren, mit einer Befestigung mittels Rasengittersteinen, als wassergebundene Decke oder mit großfugigem Pflaster errichtet werden.

1.12.3 Anzupflanzende Bäume im Straßenraum

In Abhängigkeit der entstehenden Grundstückszufahrten ist bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen an den Fahrbahnrändern eine Bepflanzung mit klein- bis mittelkronigen Bäumen im Abstand von ca. 15 m durchzuführen und zu erhalten. Die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

2 Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(gemäß §§ 12 und 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Dächer

Dachform

Es werden keine bestimmte Dachformen festgesetzt.

Dachneigung

Bei der Ausführung von Satteldächern, wird bei I-geschossigen Gebäuden eine Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad, bei II-geschossigen Gebäuden eine Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad festgesetzt. Ausnahmsweise sind auch andere Dachneigungen zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Gestaltung nebeneinander entstehender Dachflächen

Die Dächer der Doppelhäuser und Hausgruppen sowie nebeneinander entstehender Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

2.2 Fassaden

Sockel

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen der Oberkante der gewachsenen Erdoberfläche und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) darf gemessen an der höchsten, bergseitigen Stelle des Gebäudes, nicht mehr als 0,50 m betragen.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe darf bei I-geschossigen Gebäuden maximal 1,0 m, bei II-geschossigen Gebäuden maximal 0,5 m betragen.

Außenwandflächen

In bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen der Doppelhäuser und Hausgruppen, einschließlich ihrer Öffnungen, sowie nebeneinander entstehender Garagen aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

2.3 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und der seitlichen Grundstücksgrenzen sind als bepflanzte Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig.

3 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(gemäß § 9 (5) und (6) BauGB)

3.1 Bodendenkmalschutz

(gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Bodeneingriffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III b der beigefügten „Ordnungsbehördlichen 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.

3.3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Das Abwasser wird durch die neu zu verlegende und die bereits bestehende Kanalisation (Trennsystem) in den umgebenen Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.

Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern und die Bewirtschaftung des Niederschlagwassers in Form einer Brauchwassernutzung, wird generell zugelassen. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in die Trennkanalisation eingeleitet.

3.4 Kampfmittelbeseitigung

(§ 9 Abs 6 BauGB i.V.m. RdVfg. vom 09.09.1987 - 22.50 30 -)

Nach Auswertung einschlägiger Luftbildaufnahmen, stellt sich die gesamte Fläche des Plangebietes als stark bombardiert dar. Es ist zu vermuten, dass sich innerhalb des Gebietes noch Blindgängereinschlagstellen befinden. Dies gilt insbesondere für die östlich der westlichen Grenzen der Flurstücke 169, 300 und 339, Flur 18, Gemarkung Lohe, gelegenen Flächen

Vor Beginn der Arbeiten zu geplanten Bauvorhaben, sind die Böden innerhalb des Plangebietes auf mögliche Blindgänger systematisch abzusuchen.

4. Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

4.2 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 Abweichungen

(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauONRW)

- Abweichungen von den gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen, können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung
- der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

6 Zuwiderhandlungen

(§ 84 BauONRW)

- Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

7 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBL. I, S. 1950)
- 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. 466, 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/SGV.NW. S. 2023);zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NRW, S. 245)
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. 1980, S. 226);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2110);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926).

Bad Oeynhausen, den

Der Bürgermeister

Gerhard Paul

P F L A N Z L I S T E

zum **Bebauungsplan Nr. 16 (neu) Turmstraße**
der Stadt Bad Oeynhausen

1.0 Öffentlich und privat zu bepflanzende Flächen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Viburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Corylus avellana	Haselnuss	5 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Cornus mas	Kornelkirsche	10%
(10)	Malus sylvestris	Wildapfel	5 %
(11)	Pyrus pyraster	Wildbirne	5 %
(12)	Fagus sylvatica	Rotbuche	5 %
(13)	Quercus robur	Stieleiche	5 %

Die Heckenanpflanzung ist bei den 3 m breiten Pflanzstreifen 3-reihig, bei den 4 m breiten Pflanzstreifen 4-reihig und bei den 5 m breiten Pflanzstreifen 5-reihig zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 0,80 m.

2.0 Öffentliche Baumanpflanzungen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Tilia intermedia	Linde	33

3.0 Private Baumanpflanzungen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Quercus robur	Stieleiche	pro angefange-nen
(2)	Acer campestre	Feldahorn	250 qm Grund-
(3)	Acer platanoides	Spitzahorn	stücksfläche
(4)	Tilia cordata	Winterlinde	1 Baum
(5)	Alte Kernobstarten	Apfel, Birne	

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den festgesetzten und in dieser Pflanzliste beschriebenen Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z.Zt. gültigen Fassung verwiesen.