STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI – A 61.1

Rechtskräftig seit 30.09.1988

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 22 "Stadtmitte Ost"**
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 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949 ff.) (vgl. Überleitungsvorschriften § 233 BauGB);
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253 (ff.);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475 / SGV. NW. 2023;
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419) 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 16. März 1988 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

(§ 9 (7) BBauG)

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

Im Süden:	Durch die südliche Begrenzung der Richard-Wagner-Straße; von der östlichen Seite der Moltkestraße bis zur westlichen Begrenzung der Straße Ostkorso.
Im Westen:	Durch die westlichen Begrenzungen der Straße Ostkorso und Am Kurpark; von der südlichen Grenze der Richard-Wagner-Straße bis in Höhe der nördlichen Grenze der Paul-Baehr-Straße.
Im Norden:	Durch die nördlichen Grenzen der Paul-Baehr-Straße und der Portastraße; von der westlichen Grenze der Straße Am Kurpark bis zur westlichen Grenze des Hambkebaches.
Im Osten:	Durch die westliche Grenze des Hambkebaches; von der nördlichen Grenze der Portastraße bis zur südlichen Grenze der Bismarckstraße; Weiter entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 515, Flur 4, Gemarkung Bad Oeynhausen, weiter entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 790 bis zur südlichen Grenze der Richard-Wagner-Straße. Der Grenzverlauf ist auf dem Plan dargestellt.

2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 (1 u. 8) BBauG)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Textteil. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 1 (6) und § 4 BauN VO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 4 BauN VO)

In den WA-Gebieten werden die unter § 4 (3) Ziffer 4-6 BauN VO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen.

Gemäß § 15 (1) BauN VO sind im Einzelfall auch solche baulichen Anlagen unzulässig, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

3.2 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauN VO)

In den Mischgebieten werden die unter § 6 (3) BauN VO nur ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauN VO bleibt unberührt.

3.3 Kerngebiete (MK)

(§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 7 BauN VO)

Ausnahmen gem. § 7 (3) BauN VO sind nach § 1 (6) BauN VO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauN VO unzulässig.

Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauN VO sind sonstige Wohnungen oberhalb des 2. Geschosses zulässig.

3.4 Sondergebiete für Kurgebiete (SO)

(§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 11 (2) BauN VO)

Sondergebiete für Kurzwecke sind für die Gebiete festgesetzt, die ihrem Charakter nach überwiegend der Kurnutzung dienen. In diesem Gebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, die den Zwecken des Badeortes dienen, wie Sanatorien, Fremdenheime und Pensionen, andere Kureinrichtungen, Einrichtungen der medizinischen und therapeutischen Behandlung, Arztpraxen, Apotheken und Einrichtungen des Staatsbades. Wohnnutzung ist im Sondergebiet (Kurgebiet) nur in dem Maße zulässig, wie es als Teilnutzung für die o.a. Nutzungen notwendig ist. Als Ausnahmen werden zugelassen:

1. Die Änderung der Nutzung in Wohnnutzung bei bestehenden Gebäuden.

2. Neue Gebäude für ausschließliche Wohnnutzung, jedoch nur dann, wenn sie dem Charakter des Kurgebietes entsprechen und sich in die Nachbarbebauung einfügen.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

(§ 9 (1) Ziffer 5 BBauG)

Im Plan werden Gemeinbedarfsflächen für städtische Zwecke (Rathaus, Schulen usw.), Kirchen und Justizbehörde ausgewiesen.

4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG i.V.m. §§ 16 – 21 a BauN VO)

1. Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16-18 BauN VO verbindlich. Die Zahlen der zulässigen Vollgeschosse werden als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 (4) BauN VO).

2. Ausnahmsweise darf die zulässige Geschossfläche entsprechend § 21 a (5) BauN VO um die Flächen der notwendigen Tiefgaragen erhöht werden.

5 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 22 (BauN VO)

Für das Bebauungsplangebiet wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

1. Offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauN VO:

   Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge bis höchstens 50,0 m.

2. Geschlossene Bauweise (g) nach § 22 (3) BauN VO:

   Zulässig sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

3. Sonderbauweise (S) nach § 22 (4) BauN VO:

   Zulässig sind in den hierfür vorgesehenen Bereichen Bauwiche (Traufgassen), die im Sinne des Bestandsschutzes für die vorhandene Bebauung einschließlich deren Umbaumaßnahmen nach dem alten Recht entstanden sind. Bei Neubauten wird ein seitlicher Abstand von 3,0 m zwischen den Außenwänden der Gebäude zugelassen, wenn auf eigenem Grundstück ein Bauwich von mind. 1,5 m gewahrt bleibt.

   Zur Gliederung der Baukörper siehe unter Ziff. 7.1.

   In den bezeichneten Sondergebieten (Kur) gilt entsprechend den ortsüblich geringen Abständen zwischen den Gebäuden eine Sonderbauweise, die seitliche Abstände von 0,5 H der anzurechnenden Gebäudehöhe nach der Landesbauordnung (BauO NW) zulassen.
   Auf § 6 (14) BauO NW wird verwiesen.

6 Überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

(§ 9 (2) BBauG i.V.m. § 23 BauN VO, § 14 BauO NW und § 31 BauGB

6.1 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauN VO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

6.2 Abstandsflächen zum öffentlichen Verkehrsraum

(§ 6 Abs. 14 BauO NW in Verbindung mit § 31 BauGB)

Wenn aufgrund der allgemeinen Abstandsregeln das Einfügen eines Gebäudes in der vorhandenen Bauflucht nicht möglich ist, soll im Einzelfall geprüft werden, ob im Sinne des § 6 Abs. 14 BauO NW eine Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen werden kann.

6.3 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauN VO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie so angelegt werden, „dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören“ (s. § 47 (7) BauO NW).

In den Vorgärten dürfen Stellplätze oder Garagen nicht errichtet werden.

6.4 Nebenanlagen, soweit sie nicht nach § 15 (1) BauN VO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 (5) BauN VO zugelassen werden.

7 Einfriedigungen

(§ 172 Abs. 1 u. 3 BauGB)

Einfriedigungen einschließlich der Vorgärten prägen den Charakter der Badestadt ganz entscheidend.
Deshalb dürfen vorhandene guss- und schmiedeeiserne Zäune wegen ihres besonderen Gestaltwertes für das Ortsbild nicht entfernt werden.

8 Private und öffentliche Grünflächen /Erhalten und Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 (1) BBauG)

Die privaten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. In den Vorgärten dürfen Kfz-Stellplätze nicht angelegt werden.

8.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 (1) 25 BBauG, § 178 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt.
Im Straßenraum sind standortgerechte und der vorhandenen Baumart entsprechende Laubbäume anzupflanzen.
Für eine Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

8.3 Begrünung der Stellplätze

(§ 9 (1) 25 BBauG)

Die im Plangebiet nach § 47 BauO NW erforderlichen Stellplätze und Garagen sind einzugrünen.
Für jeweils 4 Stellplätze ist ein breitkroniger, standortgerechter Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen.

9 Kleinkinderspielflächen

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

10 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Das Verkehrswegenetz besteht aus den vorhandenen Straßen, die in ihrer Breite nicht verändert werden sollen, da sie für den Verkehr ausreichend bemessen sind.

Die als verkehrsberuhigte Bereiche (VB) dargestellten Straßen sollen entsprechend umgebaut und durch Grünanlagen kurortgemäß ausgestaltet werden. Die Detailgestaltung kann erst in späteren Ausbauplänen vorgelegt werden.

Weiterhin sind Fußgängerzonen dargestellt, die entweder vorhanden oder entsprechend ausgebaut werden sollen.
Die angestrebte Umgestaltung der Straßenabschnitte kann erst nach einer Teileinziehung gemäß § 7 (1) Straßen- und Wegegesetz NW bzw. der Erstellung einer detaillierten Ausbauplanung erfolgen.

Für die Straße „Am Kurpark“ liegt ein Ausbauentwurf vor, der für den südlichen Bereich einen verkehrsberuhigten Ausbau vorsieht. Wegen des relativ kleinen Maßstabes (M 1:1000) des Bebauungsplanes können die Gestaltungselemente des Ausbauplanes M 1:200 nicht dargestellt werden.

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet nur unzureichend befriedigt. Stellplätze auf den Privatgrundstücken, die nach der Landesbauordnung nachgewiesen werden müssen, fehlen zum großen Teil.

Für diese fehlenden privaten Plätze kann auf öffentlichen Straßen kein ausreichender Ersatz geschaffen werden. Deshalb wird auf die in zumutbarer Entfernung neu geschaffenen Stellplätze im Parkhaus am Sültebusch und in der Tiefgarage an der Königstraße (unter dem Busbahnhof) verwiesen bzw. auf die Möglichkeit, Stellplatzverpflichtungen ablösen zu können.

Bei der Umgestaltung oder Erneuerung von Straßen muss das Parkraumproblem berücksichtigt werden.

11 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 6 (9) und §§ 9 (1) 4 BBauG und 191 BauGB)

In den Sonderbauflächen (Kur) an der Straße „Am Kurpark“ und nördlich der Bismarckstraße sind Tiefgaragen festgesetzt, die der privaten Nutzung dienen sollen und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu errichten sind.

Auf die Satzung der Stadt Bad Oeynhausen über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages für die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen nach § 47 (5) BauO NW wird verwiesen.

Die Bestimmungen sollen nur dann Anwendung finden, wenn auf dem Grundstück alle Möglichkeiten zur Anlage von Stellplätzen ausgeschöpft sind.

12 Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) BBauG, § 9 (6) BBauG i.V.m. der Entwässerungssatzung Bad Oeynhausen)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch bestehende Trennkanalsysteme in den Straßen abgeleitet. Im Plangebiet besteht ein Anschlusszwang; Einzelkläranlagen sind im Bereich des Bebauungsplanes deshalb unzulässig.

13 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. §§ 3 u. 4 DSchG)

Die schützenswerten Gebäude wurden der Baudenkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen entnommen. Sie sind im Bebauungsplan mit der Klassifizierung D = Baudenkmal nachrichtlich dargestellt.

14 Erhaltung baulicher Anlagen

(§ 172 BauGB)

Die mit einem E gekennzeichneten Gebäude prägen mit den gegenüber und außerhalb des Plangebietes liegenden Häusern das Ortsbild in entscheidender Weise. Sie müssen als erhaltenswert eingestuft werden.
Es sind deshalb im Plan Gebäude bzw. Bereiche festgesetzt, für die Genehmigungen für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlagen gem. § 172 Abs. 3 BauGB versagt werden können.

15 Festsetzung eines Baugebotes

(§ 176 BauGB)

Für das Grundstück Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 4, Flurstück 37, gelegen an der Straße „Am Kurpark“, wird ein Baugebot gemäß § 176, Abs. 1 Ziff. 1 festgesetzt. Gemäß § 176, Abs. 1, Satz 1 wird die Frist für die Bebauung des oben genannten Grundstückes auf 5 Jahre begrenzt.

16 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. § 15 u. § 16 DSchG)

Im Bereich des Plangebietes werden kulturgeschichtliche Bodendenkmäler vermutet, die für die archäologische Forschung von Bedeutung sind. Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenschätze sind ggf. einzuleiten und es muss die Möglichkeit eingeräumt werden, wissenschaftliche Ausgrabungen durchzuführen.
Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes, die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521 / 12 42 00 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

17 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BBauG)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III aC 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. Sept. 1974“.

18 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) 12 BBauG)

Im Plangebiet wird der Standort für die Versorgungsanlagen (Ortsnetztransformatorenstation) durch Einzeichnung eines Planzeichens – Elektrizität – auf privaten Grundstücken festgesetzt.

19 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 (5) BauO NW)

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

19.2 **Befreiungen** kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

20 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 21. Dezember 1987

gez. Spilker	gez. Dr. Möllenhoff
Bürgermeister	Stadtdirektor