STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI – A 61.1

Rechtskräftig seit 21.06.1991

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 23 "Stadtmitte West"**
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); zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 141);
- 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 Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 27. Febr. 1991 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

§ 9 (7) BauGB

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

Im Westen:	Durch die westliche Grenze der „Wiesenstraße"
Im Norden:	Durch die südliche Grenze der „Herforder Straße"
Im Osten:	Durch die östlichen Grenzen der Straßen „Westkorso" und „Schützenstraße"
Im Süden:	Durch die südliche Grenze der „Zeppelinstraße"

Der Geltungsbereich ist auf dem Plan gem. § 9 (7) BauGB dargestellt.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 (1 u. 8) BauGB

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan, einem Textteil und einer Begründung.

1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauN VO)

Nach § 1 Abs. 6 BauN VO sind

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

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Mischgebiete (Mi)

(§ 6 BauN VO)

Nach § 1 Abs. 5 BauN VO sind

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2, Ziffer 6
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2, Ziff. 7
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gem. § 6 Abs. 2, Ziffer 8

nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauN VO sind

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2, Ziff. 8, bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 6 Abs. 3 BauN VO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.5 Sonstige Sondergebiete (SO-Kurgebiete)

(§ 11 Abs. 2 BauN VO)

Zulässig sind:

- Sanatorien
- Fremdenheime und Pensionen
- Medizinische und kurspezifische Einrichtungen
- Einrichtungen der medizinischen und therapeutischen Behandlung
- Arztpraxen und Apotheken
- Wohnungen für Betriebsinhaber- und Leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschafts-personen und Hauseigentümer.

Ausnahmsweise zulässig ist:

- Bei bestehenden Gebäuden die Umnutzung von Kur- in Wohnnutzung.

1.6 Gemeinbedarfsflächen

(§ 1 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen mit Festsetzung als

- Kirchen- und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergarten.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)

Für die vorgenannten Flächen sind folgende Vorkehrungen zu schaffen:

a) Die südliche Wandscheibe darf durch Öffnungen nicht unterbrochen werden.
b) Die gesamte Dachfläche ist zu verschließen.
c) Die Außenwände sind schalldämmend auszubilden.
d) Die Ein- und Ausfahrten werden an der Gebäudenordseite festgesetzt.
e) Eine evtl. erforderliche Be- und Entlüftungsanlage ist im Kellergeschoss unterzubringen.

1.8 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauN VO)

- Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- Für die Parkierungsanlage wird eine Traufhöhe (TH) von mind. 6,50 m festgesetzt.

1.9 Bauweise

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

a) **Offene Bauweise** (o) gem. § 22 Abs. 2 BauN VO
- zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu 50 m.

b) **Abweichende Bauweise** (a) gem. § 22 Abs. 4 BauN VO
- zulässig sind Gebäudegruppen bis zu 100 m Länge.

1.9.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 2, BauGB i.V.m. § 23 BauN VO)

- Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen und Baulinien kenntlich gemacht.

1.9.2 Öffentliche Parkfläche – Parkierungsanlage

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauN VO)

- Die Zu- und Abfahrten zur Parkierungsanlage werden festgesetzt.

1.9.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 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, einheimische und den vorhandenen Baumarten entsprechende Laubbäume anzupflanzen bzw. zu ergänzen. Für jede Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.
- Zur optischen Abschirmung der rückwärtigen Bebauung wird im Bereich zwischen Herforder Straße und Weststraße ein Pflanzstreifen mit standortgerechten einheimischen Bäumen festgesetzt.
- Die im Plangebiet nach § 47 (2 u. 3) BauO NW erforderlichen Stellplätze und Garagen sind einzugrünen.

- Für jeweils 4 Stellplätze ist ein breitkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen.

2 Gestalterische Festsetzungen

2.1 Private Vorgartenflächen

(§ 81 Abs. 1 Ziffer 4 u. Abs. 4 BauO NW)

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

2.2 Einfriedigungen

(§ 81 Abs. 1 Ziffer 4 u. Abs. 4 BauO NW)

- Vorhandene guss- und schmiedeeiserne Zäune dürfen nicht entfernt werden.

3 Hinweise

3.1 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

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

- Die schützenswerten Gebäude sind der Baudenkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen entnommen.
  Sie sind im Bebauungsplan mit der Klassifizierung D = Baudenkmal dargestellt.
- Dargestellt und umgrenzt sind ferner Bereiche (Gesamtanlagen-Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen.

3.2 Erhaltenswerte Gebäude bzw. Bereiche

- Im Bebauungsplan sind Gebäude oder Bereiche mit einem „E“ gekennzeichnet, die städtebaulich als erhaltenswert eingestuft sind.
- Es wird empfohlen, bei Stellung des Bauantrages die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

3.3 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 (6) BBauG 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, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/12 42 00) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG).

3.4 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 01. September 1974“.

3.5 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 (5) BauO NW)

- Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind bindend, soweit nicht Ausnahmen ausdrücklich zugelassen werden.

- Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

3.6 Zuwiderhandlungen

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

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

Bad Oeynhausen, den 15. März 1991

gez. Spilker	gez. Scharbius
Bürgermeister	Techn. Beigeordneter