STADT BAD OEYNHAUSEN
BEREICH STADT- UND VERKEHRSPLANUNG

Rechtskräftig seit 26.02.2009

TEXTTEIL

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 “Stadtmitte West“ der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 folgende Satzung erlassen:

0 Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBI. I S. 3316)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV.NRW. S. 380)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBI. I S. 2833)
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926)

1. Geltungsbereich

(§ 9 BauGB)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Stadtmitte West“ wird wie folgt begrenzt :

Im Süden: durch die nördliche Grenze der „Luisenstraße“

Im Westen: durch die östliche Grenze der „Wiesenstraße“

Im Norden: durch die südliche Grenze der „Weststraße“

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 80, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 82 tlw., durch die nördliche, östliche sowie südliche Grenze des Flurstücks 84, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 81 und 82, durch die östliche Grenze des Flurstücks 98, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 89 tlw.,durch die östliche Grenze des Flurstücks 288

Die vorgenannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 6.
Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches sowie die Lage innerhalb des Stadtgebietes sind im Übersichtsplan als Bestandteil der Planzeichnung dargestellt.

2. Bestandteile der 1.Änderung des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Stadtmitte West“ besteht aus einer Planzeichnung, diesem Textteil sowie einer Begründung einschließlich Umweltbericht.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des seit dem 21.06.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Stadtmitte West“ behalten ihre volle Gültigkeit . Für den unter Punkt 1 beschriebenen Änderungsbereich (1. Änderung) des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen :

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstige Sondergebiete (SO-Kurgebiete)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind zulässig:

- 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 Bereitschaftspersonen und Hauseigentümer.

Ausnahmsweise zulässig ist:

- bei bestehenden Gebäuden oder Ersatzbauten die Umnutzung von Kur- in Wohnnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

3.2.1 Anzahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 u. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Nichtvollgeschosse als Staffelgeschoss oder in der Dachfläche sind zulässig.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 u. § 19 BauNVO)

Zur Bestimmung der zulässigen Grundflächenzahl gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Grundflächen der **Tiefgaragen unter dem Erdreich** werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16-20 BauNVO angerechnet.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 u. § 20 BauNVO)

Zur Bestimmung der Geschossflächenzahl gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

3.3 Bauweise

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

Offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu 50 m Länge .

Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- zulässig sind Gebäude / Gebäudegruppen mit mehr als 50 m Länge.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

- In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächenzahlen nicht überschritten werden.

3.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt.
- Bäume, die im Plan als „zu erhalten“ dargestellt sind, sind bei Abgang durch einen großkronigen, heimischen Laubbaum zu ersetzen.
- 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.
- Für jeweils 4 Stellplätze ist ein breitkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen.

3.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- Tiefgaragen, Parkpaletten und Gemeinschaftsstellplätze (St) sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Garagen sind nur in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind sowohl in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (gem. Plandarstellung auch entlang der „Johanniterstraße“ vor den Gebäuden) als auch mit max. 2 Stück pro Grundstück in der Vorgartenfläche zulässig.
  Dabei ist zu beachten, dass bei denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden vorhandene guss- und schmiedeeiserne Zäune nicht entfernt werden dürfen.

Alle Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

3.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO können, soweit sie unbedenklich sind und keine Belästigungen oder Störungen hervorrufen, im Einzelfall auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Belange des Nachbarschaftsschutzes und die Erhaltung des Gebietscharakters stehen bei der Prüfung der Zulassung im Vordergrund.

3.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die im Änderungsbereich befindliche öffentliche Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich nachrichtlich dargestellt.

Für den Bereich der rückwärtigen Stellplätze (TGa I + Ga I) südlich der Weststraße (Flurstück 70, Flur 6, Gemarkung Bad Oeynhausen) wird in nördlicher und östlicher Richtung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4. Gestalterische Festsetzungen

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

4.1 Private Vorgartenflächen

- Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Garagen dürfen in den Vorgartenflächen nicht angelegt werden.
- KFZ- Stellplätze dürfen mit bis zu 2 Stück pro Grundstück in den Vorgartenflächen angelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass bei denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden vorhandene guss- und schmiedeeiserne Zäune nicht entfernt werden dürfen.
- Die privaten Vorgartenflächen dürfen für Zufahrten unterbrochen werden.

4.2 Einfriedigungen

Vorhandene guss- und schmiedeeiserne Zäune dürfen nicht entfernt werden.

5. Hinweise

5.1 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

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

Die schützenswerten Gebäude sind der Denkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen entnommen. Sie sind in der Planzeichnung mit der Klassifizierung D = Baudenkmal dargestellt. Alle Arbeiten an einem Denkmal sind vor Beginn der Arbeiten mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bad Oeynhausen abzustimmen und eine entsprechende Genehmigung gem. § 9 DSchG einzuholen.

5.2 Erhaltenswerte Gebäude bzw. Bereiche

Im Änderungsbereich ist das Gebäude, das städtebaulich als erhaltenswert eingestuft wird, mit einem „E“ gekennzeichnet.

Veränderungen am Gebäude sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bad Oeynhausen abzustimmen.

5.3 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 Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG).

5.4 Gewässerschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Änderungsbereich 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“.

5.5 Ver- und Entsorgung

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

Der Änderungsbereich liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über das vorhandene Kanalisationsnetz abgeführt.

5.6 Kampfmittelbeseitigung

Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Da es grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass Einzelfundstellen auftreten können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel.: 02331/ 69273885) durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.6 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB u. § 73 BauO NRW)

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

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

5.7 Zuwiderhandlungen

(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 84 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 05.02.2009

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister