O F F E N L E G U N G S A U S F E R T I G U N G

STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI – A 61

Rechtskräftig seit 31.01.1995

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 26 "Wochenendhausgebiet Pappelsee"**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Grundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- die Baunutzungsverordnung (BauN VO) 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,
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW. S. 467),
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 124);
- 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 (Planzeichenverordnung (Plan V) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 31. Aug. 1994 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 westlichen Grenzen der Flurstücke 73, 71, 70, 66, 65 und 115 der Flur 1 Gemarkung Rehme.
Im Norden:	Durch die südliche Grenze der Weserstraße; von der Einmündung der Straße „Zwischen den Wiesen" bis zur Straße „Im Meerfeld" (Flurstück 114).
Im Osten:	Durch die westliche Grenze der Straße „Im Meerfeld; von der Weserstraße bis zum Wegeflurstück 275.
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze des Wegeflurstückes 275; von der Straße „Im Meerfeld" bis zum südwestlichen Grenzstein des Flurstücks 73.

Der Geltungsbereich ist ferner auf der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 (1 u. 8) BauGB)

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

1.3 Mischgebiete (Mi)

(§ 6 BauN VO)

Nach § 1 Abs. 5 BauN VO sind

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

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO) Woch.

(§ 10 BauN VO)

In den Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser zulässig.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauN VO)

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.6 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. §§ 10 u. 22 BauN VO)

a) Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauN VO

- zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu 50 m
- zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 80 m² Grundfläche im Wochenendhausgebiet.

b) Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauN VO

- Zulässig sind Gebäudegruppen bis zu 100 m Länge

1.7 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m.- § 23 BauN VO)

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

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Im Plan kenntlich gemacht sind private Grundstücksflächen, die zugunsten der privaten Anlieger und allgemein für Radfahrer und Fußgänger mit einem Geh-, und Leitungsrecht belastet werden. Außerdem werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Feuerwehr festgesetzt.

1.9 Wasserflächen

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Im Plan werden private Wasserflächen (Teiche) festgesetzt.

1.9.1 Grünflächen und Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Im Bereich des Mischgebietes und der Teiche werden Pflanzstreifen festgesetzt, die mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen sind (siehe anl. Pflanzliste).
- An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Bäumen festgesetzt.
- Die im Plangebiet nach § 47 (2 + 3) BauO NW erforderlichen Stellplätze und Garagen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzern einzugrünen.
- Für jeweils 4 Stellplätze ist ein breitkroniger standortgerechter einheimischer Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mindestens 4 m²) zu pflanzen.

1.9.2 Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Im Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

2.0 Gestalterische Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 Abs. 4 BauO NW)

2.1.1 Dachform

- In den Misch- und Wochenendhausgebieten ist die Dachform der vorhandenen Bebauung anzupassen.

2.1.2 Traufe und Drempel

- Im Wochenendhausgebiet sind Drempel nicht erlaubt.
- Bei 1-geschossiger Bebauung darf der Drempel nicht höher als 0,90 m sein. Die Traufe darf nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen.

2.1.2 Dachaufbauten

- Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten.
- Im Wochenendhausgebiet nicht zulässig.

2.2 Private Grünflächen

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

- Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen in der privaten Grünfläche nicht angelegt werden.

2.3 Einfriedigungen

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

- Als Einfriedigungen entlang der Straßen werden nur Hecken und leichte Holzzäune zugelassen.

3.0 Hinweise

3.1 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes Weser.

3.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Der Planbereich liegt teilweise im Grund- und Quellwasserbereich der Stadt Bad Oeynhausen.

3.3 Heilquellenschutz

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 01. September 1974“.

3.4 Altablagerungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 und Abs. 5 (3) BauGB)

- Die Altablagerung TK 3719/MB 28 liegt im Plangebiet, während der Altablagerungen TK 3719/IM 22, B 50 und ISmB 25 unmittelbar an das Plangebiet angrenzend. Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet. Um die Bedenken des StAWA Minden bezüglich der Altlastenproblematik auszuräumen, wird die Stadt die nachstehenden Bedingungen in geeigneter Form sicherstellen:

  1. Die Gebäude werden an die zentrale Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
  2. Bodeneingriffe (Aushub von Gruben, Kellern, Anlegen von Nutzgärten o.ä. sind unzulässig. Bei nicht vermeidbaren Eingriffen (z.B. für Versorgungsleitungen o.a.) ist die Beteiligung der Unteren Abfallbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) sicherzustellen. Angefallener Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
  3. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Deponieproblematik (Setzungsgefahr/ggf. verminderte Scherfestigkeit des Deponats etc.) beim Standsicherheitsnachweis zu berücksichtigen.
  4. Die Qualität der Oberflächengewässer (Teiche) ist durch Wasseranalysen, die auch deponietypische Parameter abdecken, zu kontrollieren. Vor einer Anlegung von Nutzgärten sind Oberbodenuntersuchungen erforderlich, um auch hier dem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen.

3.5 Ver- und Entsorgung

- Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserkanalisation und an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Anfallendes Regenwasser wird auf dem eigenen Grundstück versickert. Die Versorgung mit Elektrizität ist vorhanden.

3.6 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 (6) BBauGB) 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, Westf. 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. 6 DSchG).

3.7 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

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

- Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

3.8 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

- Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das aufgrund alter Rechte für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.

4.0 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB u. § 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.

4.1 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 08. März 1994

gez. Fritz	gez. Scharbius
Bürgermeister	Techn. Beigeordneter

P F L A N Z L I S T E

zum Bebauungsplan Nr. 26
„Wochenendhausgebiet Pappelsee“

An den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Bereichen sind Anpflanzungen, wie nachstehend beschrieben, vorzunehmen

Der Pflanzenabstand soll 0,80 m betragen, der Reihenabstand ebenfalls 0,80 m. Als Pflanzenarten werden entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation der Schlehenweißdornhecke folgende Zusammensetzungen vorgeschrieben:

Deutscher Name	Lateinischer Name	Prozentualer Anteil an der Gesamtbepflanzung
Schlehe	Prunus spinosa	15 %
Weißdorn	Crateagus monogyna	15 %
Haselnuss	Corylus avellana	10 %
Hartriegel	Cornus sanguinea	10 %
Hundsrose	Rosa canina	10 %
Feldahorn	Acer campestre	10 %
Hainbuche	Carpinus betulus	10%
Wildapfel	Malus sylvestris	10 %
Wildbirne	Pyrus pyraster	10 %