STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 611 Spr/Sim

Rechtskräftig seit 11.03.1995

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 29 "Wohngebiet östlich der Theodor-Heuss-Straße"**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885, 1124);
- 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 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Artikels 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.1994 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Änderungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Durch die östliche Begrenzung der Theodor-Heuss-Straße
Im Norden:	Durch die südliche Begrenzung der Theodor-Heuss-Straße
Im Osten:	Durch die westliche Begrenzung der Detmolder Straße
Im Süden:	Durch die nördliche Begrenzung der Straße „Im Winkel“

Der Geltungsbereich ist auf dem Plan dargestellt.

1.2 Bestandteile des Änderungsplanes

(§ 9 BauGB)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und einem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

1.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 i.V.m. § 1 Abs. 2 sowie §§ 3 u. 4 BauN VO)

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

1.3.1 Reine Wohngebiete (WR)

(§ 3 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Bauweise

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

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

Für die im Plan gekennzeichneten WR-Gebiete wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der durch entsprechende Planzeichen (E) kenntlich gemachten Flächen sind nur Einzelhäuser zulässig.

Innerhalb der durch entsprechende Planzeichen (D) kenntlich gemachten Flächen sind nur Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb der durch entsprechende Planzeichen (H) kenntlich gemachten Flächen sind nur Hausgruppen zulässig.

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauN VO)

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

1.7 Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 a BauGB i.V.m. § 35 BauGB)

Die Genehmigung zur Errichtung und Änderung zweckgebundener Wohn- oder Betriebsgebäude richtet sich nach § 35 Abs. 1 BauGB.

1.8 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Dargestellt wird ein öffentlicher Kinderspielplatz.

1.9 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Dargestellt werden öffentliche Verkehrsflächen und Fußwege.

1.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Dargestellt werden private Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit.

1.9.2 Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

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

2 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB)

Im Plangebiet werden die Standorte für Versorgungsanlagen (Ortsnetztransformatorenstationen) durch Einzeichnung von Planzeichen-Elektrizität festgesetzt.

3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen auf öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische und den vorhandenen Baumarten entsprechende Laubbäume anzupflanzen.
Für eine Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben. Ein Pflanzplan mit Beschreibung ist beigefügt.

3.1 Begrünung der Stellplätze
(3 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

Die im Plangebiet nach § 47 BauO NW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen.
Es sind breitkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen.

3.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Pflanzstreifen festgesetzt. Die Bepflanzung wird entsprechend der beigefügten Pflanzliste festgesetzt.

4 Gestalterische Festsetzungen
(§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Private Vorgartenflächen
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

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

4.2 Dachform
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Es werden Satteldächer festgesetzt (SD).
Bei I-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 und 48 Grad festgesetzt.
Bei II-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad festgesetzt.

4.3 Drempel
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Bei I-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 1,00 m sein.
Bei II-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 0,40 m sein.

4.4 Dachaufbauten
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten.
Bei zweigeschossiger Bauweise sind Dachaufbauten (Dachgauben) ausnahmsweise zulässig, wenn sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt und nur einen untergeordneten Teilbereich der betroffenen Dachfläche einnimmt.

4.5 Sockelhöhe
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) darf an der niedrigsten, hangseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m betragen.

4.6 Einfriedigungen
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

Einfriedigungen entlang der Straßen und Plätze werden auf 0,90 m Höhe begrenzt.

5 Hinweise

5.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 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 / 5 20 02 50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

5.1.1 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3 u. 4 DSchG)

Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

5.2 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 Bad Oeynhausen – Kreis Minden-Lübbecke – und Salzuflen – Kreis Lippe – Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. Sept. 1974“.

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

Der Altstandort TK 3818/128 HP ist im Plan entsprechend gekennzeichnet.

5.4 Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Mischkanalisation in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen.
Für die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu stellen.

5.5 Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 BauGB und § 81 (5) BauO NW)

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

5.6 Befreiungen

(§ 31 BauGB)

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.

5.7 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 Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 07.09.1994

gez. Fritz

Bürgermeister

In Vertretung:

Scharbius
Techn. Beigeordneter

P f l a n z l i s t e

zum **Bebauungsplan Nr. 29 „Wohngebiet östlich der Theodor-Heuss-Straße“**
der Stadt Bad Oeynhausen

1.0 Hecken und Kleingehölze

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	15 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	15 %
(3)	Corylus avellana	Haselnuss	10 %
(4)	Corpus sanguinea	Hartriegel	10 %
(5)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(6)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(7)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10 %

Die Hecken werden 3-5 reihig gepflanzt. Abstand in der Reihe 80 cm, Reihenabstand 80 cm. Als Pflanzqualität sind Sträucher 1 x v.; 80 – 120 cm vorzusehen.

2.0 Kopfbäume:

Nordwestlich des Wanderweges sind Kopfweiden zu setzen (10-15 Stück).

3.0 Pflanzliste für die Obstwiese:

Klarapfel	2
Ingrid Marie	2
Roter Boskoop	3
Berlepsch	2
Bosc`s Flaschenbirne	2
Gräfin von Paris	3
Grüne Reineclaude	2
Hauszwetschge	2
Ontariopflaume	2
Gelbe Knorpelkirsche	2
Späte Knorpelkirsche	2
Walnuss	2
Mispel	2

4.0 Straßenbäume:

Als Straßenbäume werden für die Platzgestaltung der Planstraße südlich der Fläche der Landwirtschaft **Rotdorn** (Crateagus laevigata) festgesetzt, übrige geplante Straßenanpflanzungen erfolgen mit **Linden** (Tilia intermedia).