STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI 61/62

Rechtskräftig seit 22.12.1984

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 32 "Weiße Breite"**
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. 949 ff.);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594 / SGV. NW. 2023);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122) mit ergänzenden Rechtsverordnungen);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBL. I, S. 1763);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980, S. 226);
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG – i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.10.1976 (BGBL. I, S. 3017), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1980 (BGBL. I, S. 373).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 26. Sept. 1984 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:	Von der nördlichen Grenze der Hahnenkampstraße
Im Westen:	Von der östlichen Grenze der Straße Auf der Hude
Im Norden:	Von der südlichen Grenze der Straße Am Lohpohl
Im Osten:	Von der westlichen Grenze der Straße Auf dem Heidkamp

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan gemäß § 9 Abs. 7 BBauG dargestellt.

2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

3 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung §§ 1, 3, 4 BauN VO und §§ 12 – 15 BauN VO verbindlich.

3.1 Reines Wohngebiet (WR)

Ausnahmen gemäß § 3 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauN VO ausgeschlossen.

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauN VO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nach § 14 (1) BauN VO zulässig.

4 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 – 20 BauN VO und § 21 a BauN VO verbindlich.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 (4) BauN VO).

5 Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 (2) BauN VO – offene Bauweise – verbindlich. Innerhalb der durch entsprechende Planzeichen kenntlich gemachten Flächen sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan kenntlich gemacht (§ 23 (1 u. 3) BauN VO). Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

7 Äußere Gestaltung der Baukörper

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gemäß § 103 Abs. 1 Ziff. 2 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG die folgenden Festsetzungen:

7.1 Dachform / Dachneigung

Innerhalb der Flächen, die durch entsprechende Planzeichen kenntlich gemacht wurden, sind nur Satteldächer (SD) bzw. Satteldächer und Walmdächer (SD/WD) oder nur Satteldächer und Pultdächer (SD/PD) zulässig.
Die Dachneigung muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden. Bei den ein- und zweigeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 ^{o} und 48 ^{o} festgesetzt (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NW).

7.2 Traufe und Drempel

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen und ein Drempel nicht größer als 1,00 m sein. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel über 0,5 m unzulässig (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NW).

7.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NW).

7.4 Sockelhöhe

In den Baugebieten darf die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) an der niedrigsten, hangseitigen Stelle nicht mehr als 0,5 m betragen (§ 9 (2) und § 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NW).

7.5 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist, soweit sie nicht durch Festsetzung im Plan geregelt ist, den vorhandenen Dachausrichtungen anzugleichen (§ 103 (1) Nr. 1 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG).

8 Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Fußwege und in den Vorgärten wird auf 0,90 m begrenzt. Es werden nur leichte Holzzäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen, um das Ortsbild weitgehend zu erhalten.
Ist ein gemauerter Sockel vorgesehen, so ist dieser auf 0,40 m Höhe begrenzt (§ 103 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG).

9 Grünflächen und Bepflanzungen

9.1 Anpflanzungen von Bäumen

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen oder die Erhaltung von Bäumen festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG).

9.2 Private Grünflächen (Vorgartenflächen)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG).
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauN VO und Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (2) BauN VO sind innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgärten) nicht zulässig.

9.3 Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)

Durch die planungsrechtliche Festsetzung „Grünfläche“, mit besonderer Zweckbestimmung als Spielplatz, ist im Plangebiet eine Teilfläche als Kinderspielplatz ausgewiesen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG).

9.4 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche festgesetzt, innerhalb der die Bäume und Sträucher dauernd zu erhalten sind (§ 9 (1) 25 b BBauG).
Für die Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden nur standortgerechte Gehölze und Sträucher, die die Eigenart der Landschaft erhalten, gestattet.

9.5 Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen)

Als optische Abgrenzung der Wohnbaufläche und der Fläche der Landwirtschaft wird ein 1,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG).

10 Verkehrsflächen

Eine generelle Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Lediglich eine Fußwegverbindung wird besonders dargestellt. Der Hinweis „verkehrsberuhigt“ in der Planzeichnung hat nachrichtliche Bedeutung und soll bei der späteren Ausbauplanung beachtet werden (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG).

11 Weitere Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Die Festsetzung einer Fläche, die für die weitere Erschließung der Wohnbauflächen notwendig ist, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke – belastet (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG).
Mit Rücksicht auf die Topografie und die damit verbundene Entwässerungsplanung muss zwischen der Straße „Im Keiten“ und dem geplanten Erschließungsring an der „Weißen Breite“ ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgelegt werden (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG).

12 Fläche der Landwirtschaft

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, mit Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 18 BBauG).

13 Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone IV.
Die beigefügte „Ordnungsbehördliche 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“ ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 32 „Weiße Breite“ der Stadt Bad Oeynhausen (§§ 24, 25 und 26 des LWG i.V.m. § 19 des WHG).

14 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

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 / 2 18 69 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 9 (6) BBauG i.V.m. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

15 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wird der Standort für eine Versorgungsanlage (Ortsnetztransformatorenstation) durch Einzeichnung eines Planzeichens – Elektrizität – auf privatem Grundstück festgesetzt (§ 9 (1) 12 BBauG).

16 Fläche für den Abbau von Mineralien

Nachrichtlich wird in den Textteil aufgenommen:

- Nach Mitteilung des Bergamtes Hamm liegt der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes innerhalb einer Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (§ 9 (5) BBauG).

17 Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes bestehen einzelne Gräben, die zur weiteren Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen zum Teil verrohrt werden müssen und als Verkehrsflächen bzw. überbaubare und nicht überbaubare Flächen festgesetzt werden. Die Teilflächen, die von der Umgestaltung (Verrohrung) / Beseitigung der Gewässer betroffen

werden, können ihrer Gestaltung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nur unter der Voraussetzung zugeführt werden, dass das gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz noch durchzuführende Verfahren positiv abgeschlossen worden ist (§ 9 (1) 16 BBauG i.V.m. § 9 (4) BBauG und § 31 Wasserhaushaltsgesetz).

18 Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind zwingend; soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist. Im übrigen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde Befreiungen erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 BBauG und § 103 (4) BauO NW).

19 Zuwiderhandlungen

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 30. Mai 1984

gez. Fürste	gez. Meyer zu Selhausen
Bürgermeister	Stadtdirektor

STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI 61/62

N a c h t r a g

zum **Textteil des Bebauungsplanes Nr. 32 “Weiße Breite“**
der Stadt Bad Oeynhausen

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.09.1984 wird der Textteil wie folgt geändert:

7.1 Dachform / Dachneigung

Neufassung: Abs. 1:

Innerhalb der Flächen, die durch entsprechende Planzeichen kenntlich gemacht wurden, sind nur Satteldächer und Walmdächer (SD / WD) oder nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer (SD / WD / PD) zulässig.

Bad Oeynhausen, den 27.09.1984

gez. Fürste — gez. Meyer zu Selhausen

Bürgermeister — Stadtdirektor