STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI – A 61

Rechtskräftig seit 23.06.1994

T E X T T E I L

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Weiße Breite"**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- 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 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).

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.1994 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Änderungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Von der Straße Auf der Hude
Im Norden:	Von der Straße Am Lohpohl
Im Osten:	Von der Straße Auf dem Heidkamp
Im Süden:	Vom Ernst-Barlach-Weg.

2 Bestandteile des Änderungsplanes

(§ 9 BauGB)

Dieser Änderungsplan besteht aus einem Deckblatt mit seinen Festsetzungen und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.
Die Änderung wird Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 32 „Weiße Breite".

3 Gegenstand der Änderung

3.1 Bisherige Ausweisung

- Fläche der Landwirtschaft

3.2 Neue Ausweisung

- Reines Wohngebiet (WR)
  (§ 3 BauN VO)

  - Nach § 1 Abs. 6 BauN VO 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 BauN VO

    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 BauN VO

    auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung – Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-20, 22 BauN VO)

- I-geschossig, offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5
- Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

3.2.2 Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)

- Festsetzung eines offenen Wassergrabens

3.2.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

- Dargestellt werden öffentliche Verkehrsflächen

3.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

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

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

- Entlang der Grabenparzelle wird ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

3.3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a u. b BauGB)

- An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen. Für eine Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

3.3.2 Begrünung der Stellplätze
(§ 9 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.

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

3.4.1 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.

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

- Es werden Sattendächer festgesetzt (SD).
- Bei I-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 und 48 Grad festgesetzt.
- Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.

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

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

3.4.4 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.

3.4.5 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.

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

- Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Fußwege werden auf 0,90 m Höhe begrenzt.
- Es werden nur leichte Holzzäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen.
- Gemauerte Sockel werden auf 0,40 m Höhe begrenzt.

3.4.7 Private Stellplätze
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

- Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen ist wasserdurchlässig zu gestalten (Rasensteine o.ä.).

3.5 Hinweise

3.5.1 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 Landschaftverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0521/5 20 02 50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 DSchG).

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

Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

3.5.3 Gewässerschutz
(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone IV 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“.

3.5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende und noch zu erweiternde Kanalisation in den Straßen aufgenommen und abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.

Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern oder dem nördlich gelegenen Graben II. Ordnung zuzuleiten.

3.5.5 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.

3.5.6 Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 Abs. 5 BauO NW)

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.

3.5.7 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 14. Januar 1994

In Vertretung:

gez. Fritz
Bürgermeisterin

(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI – A 61

Bad Oeynhausen, 04. Okt. 1993

P F L A N Z P L A N

An den im Änderungsplan 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 %

Weiterhin ist in einem Raster von 20 bis 25 m eine Stieleichenreihe anzupflanzen, Pflanzenqualität 3 x v, m.B; 18 bis 20 cm.