STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 61/611

Rechtskräftig seit 21.05.1998

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 33 „Westliche Ortsmitte Eidinghausen“**
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 05.08.1996 (BGBl. I, S. 1189);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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, 479);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW vom 07.03.1995 (GV.NW.S. 218);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW. 2023);
- 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 der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 481);
- das Wasssergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.S. 926);
- der Landschaftsplan „Bad Oeynhausen“.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24. Sept. 1997 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 ist wie folgt begrenzt:

In Norden:	Durch die südliche Grenze des „Kaarbaches“ von der „Eidinghausener Straße“ bis zur „Heisenbergstraße“.
Im Osten:	Durch die westliche Grenze der „Eidinghausener Straße L 772“ vom Kaarbach bis zur „Kirchbreite“.
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze der Straße „Kirchbreite“ von der „Eidinghausener Straße“ bis zur „Heisenbergstraße“.
Im Westen:	Durch die östliche Grenze der „Heisenbergstraße“ von der „Kirchbreite“ bis zum „Kaarbach“.

Der Geltungsbereich ist auf dem Plan dargestellt.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

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

1.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 sowie §§ 3 u. 4 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen des 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 kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO,

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 3
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.3 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes wird eine vertikale Ordnung nach § 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoss zugelassen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 5

nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauBVO)

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird im MI-Gebiet als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb des reinen und allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Bauweise

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

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

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO nur in der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Dargestellt werden vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen.
Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg usw.) wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Diese bleibt den Ausführungsplänen vorbehalten.

1.7.1 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 – 2,5 m Höhe freizuhalten.

1.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Festgesetzt werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.

1.8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Dargestellt werden zwei öffentliche Grünflächen. Eine dieser Flächen wird als Friedhof genutzt. Bei der zweiten Fläche handelt es sich um einen Festplatz, für den gleichzeitig die Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt wird.

1.9 Gemeinbedarfsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB)

Dargestellt wird eine Gemeinbedarfsfläche Schule und eine Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen und eine Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hier sind nur zweckgebundene Vorhaben zulässig.

1.10 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 a BauGB)

Dargestellt werden drei Flächen der Landwirtschaft im Nordwesten des Plangebietes. Die im nordwestlichen Plangebiet gelegene Fläche der Landwirtschaft liegt innerhalb der Ausweisungen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Oeynhausen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes L_3 sind für diese Fläche verbindlich.

1.11 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)

Dargestellt werden vorhandene Grabengewässer.

2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Als Maßnahme zur Erhaltung und zum Schutz der natürlichen Gegebenheiten wird im nördlichen Plangebiet entsprechend der Darstellung des Landschaftsplanes „Bad Oeynhausen“ eine Fläche festgesetzt. Maßnahmen jeglicher Art, die den Charakter der im Plan kenntlich gemachten naturnah gestalteten Flächen beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes L_3 sind verbindlich.
Aus landschaftspflegerischer Sicht werden folgende weitergehende Festsetzungen getroffen:

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a i.V.m. § 178 BauGB)

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten und öffentlichen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, soll ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene „Versiegelung“, bedingt durch neu hinzukommende Wohnbebauungs- und Erschließungsflächen geschaffen werden. Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste zu erfolgen.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

2.2 Ausführung und Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

Die im Plangebiet nach § 51 BauO NW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Für 4 Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Es sind breitkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

3 Gestalterische Festsetzungen

(§ 12 Abs. 1 i.V.m. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Private Vorgartenflächen

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NW)

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

3.2 Dachform

(§ 12 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW)

- Es werden Satteldächer festgesetzt (SD).
- Bei I-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad festgesetzt.
- Bei II-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad festgesetzt.
- Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.

3.3 Drempel

(§ 12 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 86 Abs. 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.

3.4 Dachaufbauten

(§ 12 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW)

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

3.5 Sockelhöhe

(§ 12 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 86 BauO NW)

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m betragen.

3.6 Einfriedigungen

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW i.V.m. § 12 BauO NW)

Im Bereich der Erschließungsanlagen sind die Bauflächen gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen durchgehend mit Einfriedigungen zu gestalten.

Einfriedigungen entlang der Straßen, des Platzes und des Privatweges werden auf 0,90 m Höhe begrenzt. Es werden nur leichte Zäune und Hecken zugelassen.

4 Hinweise

4.1 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 Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (☏ 0521 / 20 02 50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

4.1.1 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

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

Belange der Denkmalpflege werden im Bereich der Kirche Eidinghausen berührt.

4.1.2 Bestandteile des Landschaftspflegeplanes

(§ 9 (6) BauGB)

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die innerhalb des Landschaftsplanes liegt.

4.2 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III b der beigefügten „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellen-

schutzgebietes 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 1. September 1974.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Kanalisation (Mischgebiet) in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung festgesetzt.

4.4 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.

4.5 Befreiungen

(§ 31 Abs. 2 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.

4.6 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 06. Jan. 1998

In Vertretung:

gez. Fritz	gez. Scharbius
Bürgermeisterin	Techn. Beigeordneter

P F L A N Z L I S T E

zum **Bebauungsplan Nr. 33**
„Westliche Ortsmitte Eidinghausen“

1.0 Hecken und Kleingehölze/Pflanzstreifen ($ÖM_1$, $ÖM_2$, $ÖM_6$, $ÖM_8$ und PM_1)

Pflanzenauswahl:			
Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Corylus avellana	Haselnuss	5 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Cornus mas	Kornelkirsche	10 %
(10)	Malus sylvestris	Wildapfel	5 %
(11)	Pyrus pyraster	Wildbirne	5 %
(12)	Fagus sylvatica	Rotbuche	5 %
(13)	Quercus robus	Stieleiche	5 %

Die Heckenanpflanzung ist bei den 3 m breiten Pflanzstreifen 3-reihig, bei den 4 m breiten Pflanzstreifen 4-reihig und bei den 5 m breiten Pflanzstreifen 5-reihig zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 0,80 m.

2.0 Öffentliche und private Baumanpflanzungen ($ÖM_4$ und PM_2)

Pflanzenauswahl:			
Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Talia intermedia	Linde	36

3.0 Private Baumanpflanzungen (PM_3)

Pflanzenauswahl:			
Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Quercus robur	Stieleiche	pro 200 m² Grundstücksfläche 1 Baum

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Änderungsplan dargestellten und in dieser Pflanzlinie beschriebenen Anpflanzungen wird auf das Nachbarschaftsgesetz (NachbG NW) in der z.Zt. gültigen Fassung verwiesen.