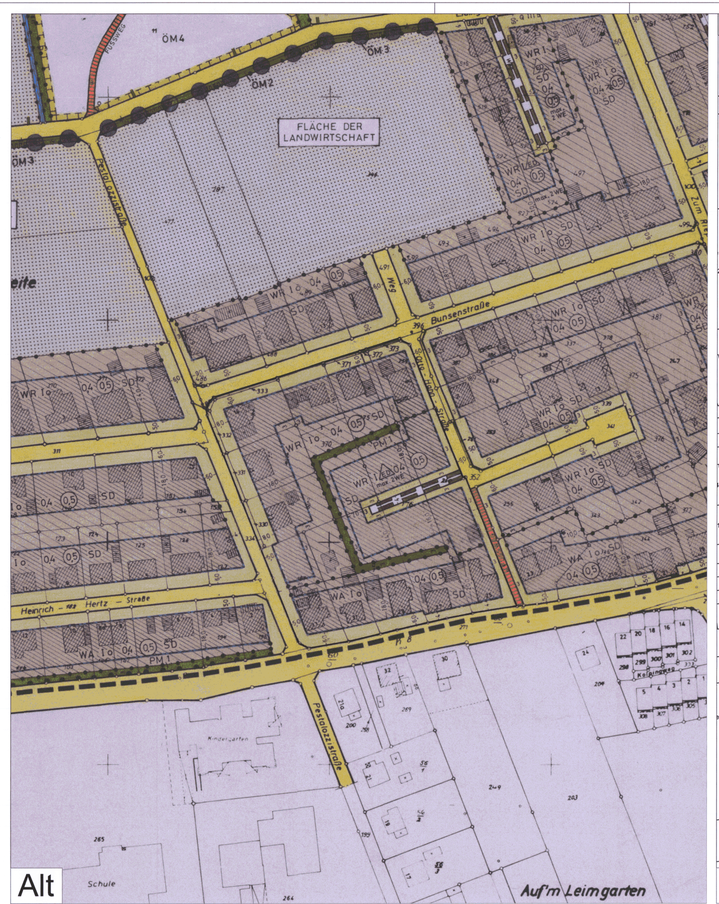
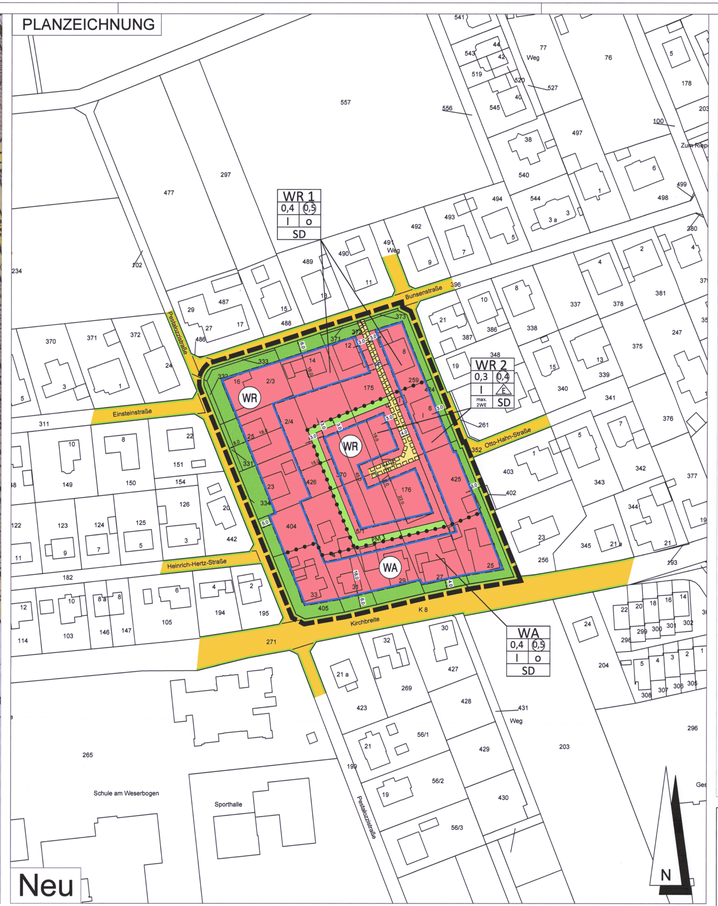




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WR — Wohnbaufläche (§ 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

überbaubare Fläche

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA / WR	Allgemeines- / Reines Wohngebiet
0,3; 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 ; 1,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. 2 WE	max. Anzahl der Wohneinheiten
o	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser
SD	Satteldach

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Private Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

PM 1 — Ausgleichsfläche

Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

HINWEISE

Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 in der Schutzzone III b.
Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittelbeseitigung

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk" des Landes Nordrhein-Westfalens, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Einigkeit" der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN" der BEB Erdgas und Erdöl GmbH.

Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4 16 - 20, und 22 BauNVO)
Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

1.1 Reines Wohngebiet (WR 1) und (WR 2)
(§ 3 Abs. 1 - 4 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.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA und WR 1 des Änderungsbereiches mit 0,4 und im WR 2 mit 0,3 festgesetzt.

1.4 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA und WR 1 des Änderungsbereiches mit 0,5 und im WR 2 mit 0,4 festgesetzt.

1.5 Zahl der Vollgeschosse
In allen Wohnbauflächen des Änderungsbereiches ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.6 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Reine Wohngebiet (WR 1) des Änderungsbereiches wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet (WR 2) sind nur Einzelhäuser »E« zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
In dem innenliegenden Reinen Wohngebiet (WR 2) sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO 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.

3 Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen der Wohnbauflächen zulässig.

3.1 Ausführung und Begrünung der Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 25a BauGB i.V.m. § 51 BauO NRW)
Neuanzulegende Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, auszuführen.
Die im Plangebiet nach § 51 BauO NRW 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.

4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Festgesetzt wird eine private Verkehrsfläche, die der inneren Erschließung dient.

4.1 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.

5 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6)

5.1 Private Grünflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 I.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NRW)
Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Garagen dürfen in Vorgärten nicht angelegt werden. Stellplätze und Carports können in den Vorgärten ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern PM1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a I.V.m. § 178 BauGB)
Auf den im Änderungsbereich festgesetzten Flächen (PM1) sind Pflanzen aus der Pflanzliste der Erstfassung des Bebauungsplanes Nr. 33 zu verwenden.

6 Gestalterische Festsetzungen
(§§ 12 und 13 I.V.m. §§ 65 und 86 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Farbe der Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit bis schwarz zulässig. Hochglänzende Dachziegel oder Dachpfannen sind nicht zulässig.

6.2 Dachform
(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)
- Es werden Satteldächer festgesetzt (SD).
- Bei eingeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20° und 48° Grad festgesetzt.
- Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.

6.3 Drempel
(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)
- Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 1,00 m sein.

6.4 Dachaufbauten
(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)
- Dachaufbauten müssen von den Giebelseiten einen Abstand von min. 1,50 m einhalten.
- Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten.

6.5 Sockelhöhe
(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 BauO NRW)
Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,80 m betragen.

6.6 Einfriedigungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 12 BauO NRW)
Im Bereich der Erschließungsanlagen sind die Baufluchten 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.

7 Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

7.2 Befreiungen
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.

8 Abweichungen
(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)
Abweichungen von den gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

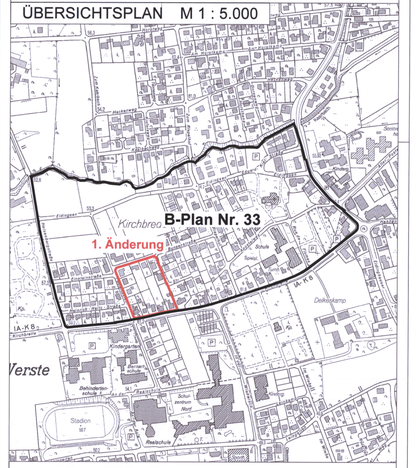
9 Zuwiderhandlungen
(§ 81 I.V.m. § 84 BauO NRW)
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

- jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung -

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

Planentwurf und Bearbeitung

Bad Oeynhausen, den 07.06.2017

Stadt Bad Oeynhausen
Bereich Stadt- und Verkehrsplanung
Im Auftrage

(Hinzmann)
Stellv. Fachbereichsleiter

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes nach dem Katasternachweis richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bad Oeynhausen, den 02.06.2017

(Plumhoff)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan ist als Entwurf gemäß § 2 (1) I.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Oeynhausen vom 02.09.2015 aufgestellt worden.

Bad Oeynhausen, den 09.06.2017

(Wilmsmeier)
Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung in der Zeit vom 16.11.2015 bis einschließlich 18.12.2015 öffentlich ausgelegen.

Bad Oeynhausen, den 09.06.2017

(Wilmsmeier)
Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung in der Zeit vom 24.10.2016 bis einschließlich 25.11.2016 erneut öffentlich ausgelegen.

Bad Oeynhausen, den 09.06.2017

(Wilmsmeier)
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert durch das Gesezt vom 14. Juli 2007 (GV.NRW.S.380) vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen am 28.06.2017 als Satzung beschlossen worden.

Bad Oeynhausen, den 21. JULI 2017

(Wilmsmeier)
Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung ist der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung am 20.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der rechtskräftige Bebauungsplan liegt ab sofort bei der Stadtverwaltung Bad Oeynhausen, Rathaus II, Schwarzer Weg 6, Bereich Stadt- und Verkehrsplanung zu jedermanns Einsicht bereit.

Bad Oeynhausen, den 21. JULI 2017

(Wilmsmeier)
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Bad Oeynhausen, den 21. JULI 2017

(Wilmsmeier)
Bürgermeister

STADT BAD OEYNHAUSEN
FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
Bereich Stadt- und Verkehrsplanung

1. Änderung DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "Westl. Ortsmitte Eidinghausen"

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: 1,2 ha

KARTENGRUNDLAGE: KATASTERKARTE; FREIGEGEBEN ZUR VERVIELFÄLTIGUNG DURCH VEREINBARUNG MIT DEM KREIS MINDEN-LÜBBECKE (KATASTERAMT) VOM 09.04.1957

Satzung

MASSSTAB:	DATUM:	BEARBEITET:	GEZEICHNET:	DATEI NAME:
1:1.000	Dez. 2016/Juni 2017	KK	SK	8000_1Aa_Westl Ortsmitte Eidinghausen_Satzung.dwg