STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT

Rechtskräftig seit 25.09.2002

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 36 "Friedhof Eidinghausen"**
der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.07.2002 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Durch die östliche Begrenzung der Straße „In der Wiehwisch".
Im Norden:	Durch die südliche Begrenzung der „Kirchbreite"
Im Osten:	Durch die westliche Begrenzung der Eidinghausener Straße und durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 263, 393, 19, 20, 21, 250, 233 und 251, Flur 18, Gemarkung Eidinghausen sowie den südlichen Grenzen der Flurstücke 251 und 263 sowie der nördlichen Grenze des Flurstückes 250, Flur 18, Gemarkung Eidinghausen.
Im Süden:	Durch die nördliche Begrenzung der Straße „Im Leingarten".

Der Geltungsbereich ist im Plan dargestellt.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

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

1.3 Art der baulichen Nutzung

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

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

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauNVO)

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

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO9

Die Zahl der Vollgeschosse sind im Mischgebiet als Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Im südlichen Plangebiet – innerhalb des reinen Wohngebietes – wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Bauweise

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

Eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird 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. Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 15 BauGB)

Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Friedhof. Innerhalb der Friedhofsflächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 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.
Festgesetzt werden zwei Flächen als öffentliche Parkplätze.
Ebenso wird ein Geh- und Radweg festgesetzt. Die Oberflächengestaltung des Geh- und Radweges ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten. Der Weg ist beidseitig mit einem 2 m breiten Grünstreifen versehen.
Bei Straßenbäumen muss je Baumscheibe eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

1.9 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 Fläche der Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 a BauGB)

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Fläche mit Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, sind nur der landwirtschaftlichen Nutzung dienende bauliche Anlagen zulässig.

Die der Landwirtschaft dienenden baulichen Anlagen sind gemäß § 15 BauNVO nur zulässig, wenn von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die umgebenden Baugebiete zu unzumutbaren Störungen führen können.

3 Fläche für den Wald

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 b BauGB)

Festgesetzt werden zwei Flächen für Wald im Osten des Bebauungsplangebietes.

4 Ausführung und Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

Die notwendigen Stellplätze an Bauvorhaben gemäß § 51 BauO NW sowie die Stellplätze der festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind einzugrünen. Für 4 Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Es sind breitkronige, standortgerechte Laubbäume mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

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

Gemäß § 8 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.
Durch die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, wird ein Ausgleich für den durch die Erweiterung des Friedhofes und der Anlegung eines Fuß- und Radweges verursachten Eingriff in den Naturhaushalt geschaffen.
Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste zu erfolgen.

6 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Heckenanpflanzungen rund um den bestehenden Friedhof sowie entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 267, Flur 18, Gemarkung Eidinghausen, sind zu erhalten.

7 Gestalterische Festsetzungen

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

7.1 Private Grünfläche (Vorgartenfläche)

(§ 86 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauONW)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Pro Baugrundstück sind max. 2 Stellplätze und der Bau von Carports in den Vorgärten zugelassen. Zwischen Carport und Straßenraumgrenze ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Garagen dürfen in den Vorgärten nicht errichtet werden.

7.2 Einfriedigungen

(§ 86 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 12 BauONW)

Im Bereich der Erschließungsanlagen sind die Bauflächen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche durchgehend einzufrieden.

Die Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Wege werden auf 0,90 m Höhe begrenzt. Es werden nur leichte Zäune und Hecken zugelassen.

7.3 Dachform

(§ 86 Abs. 1, § 12 Abs.1 BauONW)

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.

7.4 Drempel

(§ 86 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauONW)

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.

7.5 Dachaufbauten

§ 86 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauONW)

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 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.

7.6 Sockelhöhe

(§ 86 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauONW)

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

8 Hinweise

8.1 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 (Tel.: 0521/5 20 02 50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

8.1.1 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

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

Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

8.1.2 Flächen unter denen der Bergbau umgeht

(§ 9 Abs. 5 Ziff. 2 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Gebiet, das aufgrund alter Rechte für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.

8.2 Gewässerschutz

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

8.3 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird bei den vorhandenen Straßen durch die bestehende Mischkanalisation abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung, wird generell zugelassen.

8.4 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

8.4.2 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.

8.5 Abweichungen

(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauONRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauONW 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.

8.6 Zuwiderhandlungen

(§ 84 BauONRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

8.7 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);

- 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 01.03.2000 (GV. NW. S. 256);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW, S. 245);
- 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 Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2110);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926);
- der Landschaftsplan „Bad Oeynhausen“.

Bad Oeynhausen, den 16.09.2002

Gerhard Paul
Bürgermeister

P f l a n z l i s t e

zum **Bebauungsplan Nr. 36 „Friedhof Eidinghausen“**
der Stadt Bad Oeynhausen

1.0 Hecken und Kleingehölze/Pflanzstreifen ($ÖM_1$ und PM_1)

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