STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT

Rechtskräftig seit 30.03.1982

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 38 A "Westlich Fünfhausen"**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 2, 2 a, 9, 9 a, 10, 11, 12, 13 a, 39 b, 39 c und 155 a Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949);
- § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594 / SGV. NW. 2023);
- § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1757).

1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes, der wie folgt begrenzt ist:

Im Süden:	Durch die nördliche Seite der Straße „Unter'm Hahnenkamp (nördlicher Straßenzug).
Im Osten/Nordosten:	Durch die westliche Seite der Straße die Fünfhausen von der Dehmer Straße (B 61) bis zur Straße Unter'm Hahnenkamp.
Im Westen/Nordwesten:	Durch die westliche und südliche Seite der Straße Zur Werremündung von der Straße Unter'm Hahnenkamp (nördl. Straßenzug) bis zur Dehmer Straße (B 61), durch die Dehmer Straße (B 61), von der Straße Zur Werremündung bis zur Straße Fünfhausen und durch die südöstliche Seite der Dehmer Straße (B 61).

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

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen entsprechend den §§ 1, 3, 4, 11, 13, 14 und 15 der Baunutzungsverordnung.

Reines Wohngebiet (WR)

Abweichend von § 3 Abs. 3 BauN VO werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Zulässig sind gemäß § 13 BauN VO Räume für die Berufsausübung, freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

-

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend dieser Festsetzung (§ 4 BauN VO) sind nur Vorhaben zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Unzulässig sind bauliche Anlagen, insbesondere Ställe, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 BauN VO).

Bauweise

Für das Plangebiet wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

Offene Bauweise (o)

Ist nach § 22 Abs. 2 BauN VO für die gekennzeichneten WR- und WA-Gebiete vorgeschrieben. Auf den mit entsprechenden Planzeichnungen kenntlich gemachten Flächen sind nur Hausgruppen bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3 Äußere Gestaltung der Baukörper

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gemäß § 103 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW nachstehende Festsetzungen:

Die Dachform in den WR- und WA-Gebieten muss er vorhandenen Bebauung angepasst werden. Im Bereich des WR-Gebietes, in dem nur Hausgruppen zulässig sind, wird eine Dachneigung zwischen 20 ^{o} bis 30 ^{o} vorgeschrieben und die Firstrichtung in der Planzeichnung festgelegt.

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen und ein Drempel nicht größer als 0,8 m sein. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel über 0,2 m unzulässig.

Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) darf an der niedrigsten hangseitigen Stelle nicht mehr als 0,5 m betragen (§ 9 Abs. 2 BBauG).

Dachaufbauten müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten, ihre Höhe darf 1,40 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf 5,00 m nicht überschreiten. Die Sichtflächen sollen verschalt oder verschiefert werden. Die Farbe der Schaltung ist der Farbe des Daches anzugleichen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach § 23 BauN VO und wird im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauN VO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, es sei dnen, in der Planzeichnung sind besondere Flächen für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen oder Gemeinschaftsgaragen (GSt) oder Gemeinschaftsgaragen (GGa) angegeben (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11). In den Vorgärten dürfen Stellplätze oder Garagen nicht errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO, soweit sie gemäß § 15 Abs. 1 BauN VO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauN VO zugelassen werden.

5 Einfriedigungen

Entlang den Straßen und Wegen werden als Einfriedigungen nur leichte Zäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen. Um das derzeitige Ortsbild weitgehend zu erhalten und dem Plangebiet den Charakter einer Gartenstadt zu geben, werden massive Grenzbefestigungen, wie z.B. Mauern über 0,5 m Höhe, ausgeschlossen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW).

6 Grünflächen und Bepflanzungen

An den im Plan kenntlich gemachten Stellen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellten privaten Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BBauG sind als Kinderspielplätze zu nutzen und gärtnerisch zu gestalten.

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Stellplatzanlagen selbst sind einzugrünen und pro 4 Stellplätze ist mit ausreichend bemessener Baumscheibe 1 Baum zu pflanzen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW).

7 Spielflächen auf privaten Grundstücken

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück in geeigneter Lage und Größe ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen und zu unterhalten.

Die Spielfläche ist zu begrünen und von Stellplatzanlagen zu trennen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 3 BauO NW). Auf die Satzung zur Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Bad Oeynhausen wird verwiesen.

8 Erschließung und Verkehr

Der Verkehr aus dem vorhandenen und dem geplanten Wohngebiet soll auf kürzestem Wege über eine neue Planstraße in Verlängerung der Straße „Hansmeiers Feld“ zur überörtlichen Straße (B 61) geführt werden. Dadurch wird erreicht, daß der Ziel- und Quellverkehr ohne Umwege und ohne andere Wohnbereiche zu tangieren, zur Dehmer Straße (B 61) abgeführt wird.

Mit der Anbindung der Planstraße zur Dehmer Straße muss aus verkehrlichen Gründen gleichzeitig eine Abbindung der Straßen „Zur Werremündung“ und „Fünfhausen“ erfolgen, um zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 61 die Zahl der Straßenanbindungen herabzusetzen. Die beiden Straßen bleiben nur fußläufig mit der Dehmer Straße verbunden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2).

Wegen der Abbindung der Straße „Fünfhausen“ muss über eine neue Planstraße eine Verbindung zwischen „Hansmeiers Feld (neu) und Dehmer Heide südlich der Grundstücke 132/3 und 648, Flur 3, Gemarkung Dehme, geschaffen werden.
Damit kein Verkehr von der Straße „Am Großen Weserbogen“ über den jetzt durchgehenden Straßenzug „Zur Werremündung/Dehmer Heide“ entsteht, wird dieser Straßenabschnitt durch das Pflanzenvon Bäumen und durch später zu treffende, gestalterische Maßnahmen verkehrsberuhigt dargestellt (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG).

Zur Erschließung der noch unbebauten Flächen wird in Verlängerung der Wasserstraße eine Wohnstraße zur Straße „Zur Weggemündung“ gelegt, von der 2 Erschließungsstiche abzweigen.

Zur Erschließung der im „Reinen Wohngebiet“ gelegenen Reihenhäuser werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG) festgelegt.

PKW-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend er BauO NW anzulegen und einzugrünen (siehe Ziffer 6).

9 Sichtdreiecke

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände ab 0,70 m bis 2,50 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

10 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. Sept. 1974“ ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 38 „Westlich Fünfhausen“.

11 Ausnahmen und Befreiungen

Alle Bezeichnungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist, zwingend. Von diesen Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gestatten, wenn sie nicht zu beabsichtigten Härten führen würden; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden (§ 31 BBauG und § 86 und 103 Abs. 4 BauO NW).

12 Zuwiderhandlungen

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den

gez. Fürste	gez. Meyer zu Selhausen
Bürgermeister	Stadtdirektor