STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT

Rechtskräftig seit 12.08.1983

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 39 „Dehmer Feld“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949 ff.);
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2023).
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122) mit ergänzenden Rechtsverordnungen.
- Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980, S. 226).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).
- Die 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 – Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen – vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 1. September 1974.
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) – LWG – vom 04.07.1979 (GV. NW. S. 488).
- Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WGH -) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.10.1976 (BGBl. I, S. 3017), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1980 (BGBl. I, S. 373).
- Die Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Bad Oeynhausen vom 09.01.1981, veröffentlicht am 20.01.1981.

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 17.02.1983 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

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

Im Osten:	Durch die nordöstliche Seite der Straße Im Orte und die östliche Seite der Straße Obere Schlom.
Im Süden:	Durch die südöstliche Seite des südlichen Teils der Straße Obere Schlom und durch die südliche Seite der Wasserstraße.
Im Westen:	Durch die südwestliche Seite der 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 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BBauG, §§ 3, 4, 4 a BauN VO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

3.1 Reines Wohngebiet (WR)

(§ 3 BauN VO i.V.m. § 1 (6) u. § 13 BauN VO)

Abweichend von § 3 (3) BauN VO werden, nach § 1 BauN VO, Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere 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 Weise ausüben.

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauN VO i.V.m. § 1 (6) BauN VO und § 15 (1) BauN VO)

Westlich des Ernteweges sind, abweichend von § 4 (3) BauN VO, nach § 1 (6) 1 BauN VO, alle aufgeführten Ausnahmen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

In allen anderen WA-Gebieten sind nur die unter § 4 (3) 1 BauN VO aufgeführten - Betriebe des Beherbergungsgewerbes – nach § 1 (6) 2 BauN VO ausnahmsweise zulässig; die unter § 4 (3) 1-6 BauN VO aufgeführten Nutzungen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, gemäß § 1 (6) 1 BauN VO.

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

3.3 Besonderes Wohngebiet (WB)

(§ 4 a BauN VO i.V.m. § 1 (5 u. 6 BauN VO)

Entsprechend dieser Festsetzungen sind nur Vorhaben zulässig, die vorwiegend der Erhaltung und Entwicklung des Wohnens dienen. Der Bestand an gewerblichen Nutzungen wird planungsrechtlich gesichert. Ausnahmen gemäß § 4 a (3) werden auch ausnahmsweise nach § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen.

Nicht zulässig – gemäß § 1 (5) BauN VO – sind die unter § 4 a (2) 4 BauN VO aufgeführten Geschäfts- und Bürogebäude.

Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4 a (2) 3 BauN VO und Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 a (2) BauN VO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 a (2) 5 BauN VO, sind, nach § 1 (5) BauN VO, nur dann zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BBauG, §§ 16-20 BauN VO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16-20 BauN VO verbindlich.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze gem. § 17 (4) BauN VO und in einem Teilbereich entlang der B 61 (Dehmer Straße) als Höchst- und Mindestgrenze (zwingend) gem. § 17 (4) BauN VO festgesetzt.

5 Bauweise

(§ 9 BBauG, § 22 BauN VO i.V.m. § 9 (1) 2 BBauG)

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauN VO verbindlich.

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 Planzeichen kenntlich gemachten Flächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Geschlossene Bauweise (g) ist nach § 22 Abs. 3 BauN VO für einen Teilbereich des gekennzeichneten WA-Gebietes vorgeschrieben.

6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 BBauG, § 23 BauN VO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach § 23 BauN VO und werden im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen nicht entgegenstehen. Im Bereich des Plangebietes, wo ein Grabenverlauf verlegt werden muss, ist Nr. 15 des Textteiles zu beachten.

6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als private Vorgärten genutzt werden (zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze), dürfen keine Stellplatzflächen angelegt werden.

6.2 Stellplätze und Garagen sind nur im Sinne des § 12 BauN VO für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf zulässig. Für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ist für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen der § 21 a BauN VO gültig.

Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zulässig; es sei denn, in der Planzeichnung sind besondere Flächen für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen (GST) oder Gemeinschaftsgaragen (GGA) angegeben (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 und 22 BBauG). In den Vorgärten dürfen Stellplätze oder Garagen nicht errichtet werden.

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

7 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde im Bebauungsplan nicht vorgenommen, dieses bleibt dem Ausbauentwurf vorbehalten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nur mit den besonderen Zweckbestimmungen als Straßenbereiche und Fußwege entsprechend festgesetzt.

8 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 u. § 9 (1) 22 BBauG)

Sofern Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt sind, müssen sie in den dafür ausgewiesenen Grundstücksbereichen errichtet werden.

9 Äußere Gestaltung der Baukörper

(§ 103 BauO NW)

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

In den WR- und WA-Gebieten werden Satteldächer (SD) vorgeschrieben.

Abweichend hiervon ist bei der Ausweisung WA III o in einem Teilbereich entlang der „Oberen Schlom“ wahlweise SD Satteldach oder FD Flachdach zulässig.

Die Firstrichtung und die Dachneigung muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden.

In den WA- und WR-Gebieten, ausgenommen bei eingeschossiger Bebauung und eingeschossigen Bauten, ist ein Drempel über 0,2 m nicht zulässig. Abweichend hiervon ist für den Bereich zwischen Dehmer Straße (B 61) und Dehmer Heide bei der zwingenden II-geschossigen Ausweisung ein Drempel bis 0,90 m zulässig. Bei einer III-geschossigen Bebauung ist ein Drempel über 0,20 m unzulässig.

Bei eingeschossiger Bebauung oder eingeschossigen Bauten darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen und ein Drempel nicht größer als 0,90 m sein.

In den Baugebieten darf die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) an der niedrigsten, hangseitigen Stelle nicht mehr als 0,5 m betragen.

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelgesimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,60 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Sichtflächen sollen verschalt oder verschiefert werden. Die Farbe der Schalung ist der Farbe des Daches anzugleichen.

Solarkollektoren dürfen erst 1,5 m von den Giebelgesimsen entfernt beginnen. Vom First und von den Traufenkanten ist mind. 1,0 m der Dachfläche mit Dachziegeln zu belegen. Alle sichtbaren, konstruktiven Teile auf dem Dach sind den zur Verwendung kommenden Dachziegeln farblich anzupassen.

10 Einfriedigungen

(103 (1) 4 BauO NW)

Entlang von Straßen und Wegen werden als Einfriedigungen nur Holzzäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen. Damit das derzeitige Ortsbild weitgehend erhalten bleibt, werden massive Grenzbefestigungen wie z.B. Mauern über 0,30 m Höhe, ausgeschlossen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW).

11 Private und öffentliche Grünflächen/Schutzflächen und Bepflanzungen

(§ 9 (1) BBauG)

a) Private Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BBauG i.V.m. § 103 (1) BauO NW)

Entlang der westlichen Seite der Straße „Obere Schlom“ werden die Vorgartenflächen, zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze, als private Grünfläche festgesetzt. Als besondere Zweckbestimmung wird hier eine zusammenhängende Übergangsbegrünung zur anschließenden Weseraue geschaffen. Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Diese Flächen sind mit lockeren Stauden- und Buschgruppen und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

In den Vorgärten dürfen keine Stellplatzflächen angelegt werden.

b) Anpflanzungen von Bäumen
(§ 9 (1) 25 a BBauG i.V.m. § 39 b (8) BBauG)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt (standortgerechte Laubbäume).

c) Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) 25 b BBauG)

An zwei Stellen im Plangebiet sind durch besondere Planzeichnung die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Diese Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu erhalten.

d) Begrünung der Stellplätze
(§ 9 (1) 25 BBauG)

Die im Plangebiet gemäß § 9 (1) 22 BBauG festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen und auch alle übrigen Stellplatzanlagen sind ausreichend einzugrünen. Es ist jeweils alle 3 Stellplätze ein Baum mit ausreichend bemessener Baumscheibe zu pflanzen.

e) Pflanzstreifen
(§§ 9 (1) 15 und 25 BBauG)

Die auf privatem Grundstück festgesetzten Pflanzstreifen sind mit Sträuchern und standortgerechten Laubbäumen dicht zu bepflanzen, so dass eine Schutzfläche gegenüber den angrenzenden Bereichen entsteht.

f) Schutzflächen
(§ 9 (1), §§ 17 und 24 BBauG)

In einem Teilbereich des Plangebietes ist eine Aufschüttung als zu bepflanzender Schutzstreifen auf privatem Grundstück festgesetzt. Als Schutzmaßnahme vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist diese Fläche dicht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die innerhalb der Schutzfläche bereits bestehende Pappelreihe ist weitestgehend zu schützen und zu erhalten.

g) Öffentliche Grünfläche
(§ 9 (1) 15 BBauG)

Durch die planungsrechtliche Festsetzung „Grünfläche“ ist ein Spielplatz im Plangebiet ausgewiesen. Die Spielplatzfläche ist durch Aufschüttungen und Eingrünungen mit standortgerechten Laubbäumen auszugestalten und gegen die angrenzenden Wohnflächen zu begrenzen.

12 Kleinkinderspielflächen

(§ 103 (1) 3 BauO NW)

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. Die Satzung

zur Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Bad Oeynhausen vom 09.01.1981, veröffentlicht am 20.01.1981, ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes maßgebend.

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 (1) 21 BBauG)

Die Fläche, die zwischen der Straße „Im Orte“ und dem Kinderspielplatz (umgelegter und verrohrter Grabenverlauf) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist, erfolgt zugunsten der Unterhaltspflichtigen.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, beginnend von der Dehmer Heide, zur Erschließung eines rückwärtigen Gebäudes, erfolgt zugunsten der Anlieger.

14 Wasserflächen

(§ 9 (1) 16 BBauG)

Im Plangebiet wird eine Wasserfläche als offener Bachverlauf festgesetzt. Der weitere Grabenverlauf wird verrohrt und durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gemäß § 9 (1) 21 BBauG für die Unterhaltspflichtigen freigehalten.

Der bisherige Grabenverlauf wird als überbaubare und nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Verlegung des Grabenverlaufes wird durch ein besonderes Verfahren gemäß Wasserhaushaltsgesetz geregelt.

Das wasserrechtliche Verfahren gemäß § 31 (1) 3 des Wasserhaushaltsgesetzes zur Änderung und Verlegung des Gewässers II. Ordnung wurde durchgeführt und am 27. Mai 1982 durch den Kreis Minden-Lübbecke mit entsprechenden Nebenbestimmungen genehmigt. Die Teilflächen, die von der Beseitigung des Gewässers betroffen werden, können erst nach Abschluss der Umlegungsarbeiten als überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen genutzt werden.

15 Andere rechtliche Festsetzungen

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen

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 1. September 1974“ ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 39 „Dehmer Feld“.

15 a Nachrichtlicher textlicher Hinweis zur Verlegung eines Grabenverlaufes

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. § 31 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und i.V.m. §§ 104 (1), 136, 137 des Landeswassergesetzes (LWG)

Das wasserrechtliche Verfahren gemäß § 31 (1) 3 des Wasserhaushaltsgesetzes zur Änderung und Verlegung des Gewässers II. Ordnung wurde durchgeführt und am 27. Mai 1982 durch den Kreis Minden-Lübbecke mit entsprechenden Nebenbestimmungen genehmigt. Die Teilflächen, die von der Beseitigung des Gewässers betroffen werden, kön-

nen erst nach Abschluss der Umlegungsarbeiten als überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen genutzt werden.

16 Sichtdreiecke

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände ab 0,70 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

17 Fläche für eine Versorgungsanlage

(§ 9 (1) 12 BBauG)

Im Plangebiet ist, auf privatem Grundstück, die Fläche für eine Versorgungsanlage (Umformerstation) festgesetzt.

18 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. §§ 11 – 16 DSchG)

Im Bereich des Plangebietes werden kulturgeschichtliche Bodendenkmäler vermutet, die für die archäologische Forschung von Bedeutung sind. Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenschätze sind ggf. einzuleiten und es muss die Möglichkeit eingeräumt werden, wissenschaftliche Ausgrabungen durchzuführen. Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521 / 21869 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

19 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BBauG, 103 (4) BauO NW)

Alle Bezeichnungen dieses Textes sind zwingend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist oder Ausnahmen generell ausgeschlossen sind. Von diesen Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gestatten, wenn sie zu nicht beabsichtigten Härten führen würden; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

20 Zuwiderhandlungen

(§ 103 BauO NW i.V.m. § 101 BauO NW)

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

Bad Oeynhausen, den 17.03.1983

gez. Fürste — Bürgermeister

gez. Meyer zu Selhausen — Stadtdirektor