STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT

Rechtskräftig seit 06.02.1985

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 40 „Werste-Dampfmühlenweg“**
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;
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 26. Sept. 1984 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten: Von der Ringstraße
Im Süden: Von der Aalstraße
Im Westen: Von der Mittelstraße.

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

2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

3 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung (§ 8 BauN VO) verbindlich.

3.1 Reines Wohngebiet (WR)

Ausnahmen gemäß § 3 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauN VO ausgeschlossen.

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausnahmen gem. § 4 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauN VO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nach § 14 (1) BauN VO zulässig.

3.3 Besonderes Wohngebiet (WB)

Ausnahmen gem. § 4 a (3) sind nach § 1 (6) 1 BauN VO ausgeschlossen.

3.3.1 Besonderes Wohngebiet (WB 1)

Im Bereich des vorbelasteten WB (1) – Gebietes werden die nach § 4 a (2) 1 BauN VO allgemein zulässigen Wohngebäude gemäß § 1 (5) BauN VO als nicht zulässig festgesetzt.

3.3.2 Besonderes Wohngebiet (WB 2)

Für die Bereiche der vorbelasteten WB (2)-Gebiete werden gemäß § 9 (1) 24 BBauG besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen vorgeschrieben (s. Ziffer 4 des Textteiles).

4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BBauG).

4.1 WA-Gebiete, westlich der Planstraße A

a) Es wird eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

b) Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass nach Osten zum WB-Gebiet hin keine Fenster von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.
Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch schallhemmende Fensterelemente und indirekte Lüftungen ein gesundes Wohnen möglich ist.

c) Bei der früheren Verwirklichung der geschlossenen Bebauung östlich der Planstraße A können besondere Schutzmaßnahmen für die westlich geplante Wohnbebauung entfallen.

d) Der Dachausbau kann nur erfolgen, wenn durch geeignete schallmindernde Maßnahmen und entsprechende Wandaufbauten nachgewiesen werden kann, dass ein gesundes Wohnen möglich ist. Gleiches gilt für die technische Ausbildung der Fenster von Aufenthaltsräumen nach Osten.

e) Zu den Bauanträgen ist das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt als Fachbehörde zu hören. Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind entsprechende schalltechnische Stellungnahmen einzuholen.

4.2 WB (2)-Gebiet, nördlich und südlich des Dampfmühlenweges

a) Es wird eine geschlossene Bauweise vorgeschlagen.

b) Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass nach Osten bzw. Norden zum WB (1)-Gebiet hin keine Fenster von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.
Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch schallhemmende Fensterelemente und indirekte Lüftungen ein gesundes Wohnen möglich ist.

c) Ein Dachausbau kann nur dann erfolgen, wenn durch geeignete schallmindernde Maßnahmen und entsprechende Wandaufbauten nachgewiesen werden kann. Dass ein gesundes Wohnen möglich ist. Gleiches gilt für die technische Ausbildung der Fenster von Aufenthaltsräumen, die nach Osten bzw. Norden zum WB (1)-Gebiet ausgerichtet sind.

d) Alle übrigen Fenster sind mit Verbundglasscheiben und Lippendichtungen auszustatten.

e) Zu den Bauanträgen ist das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt als Fachbehörde zu hören. Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind entsprechende schalltechnische Stellungnahmen einzuholen.

5 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 – 18 BauN VO verbindlich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird teilweise sowohl als zwingend, wie auch als Höchstgrenze festgesetzt.

6 Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des §§ 22 BauN VO verbindlich. Es ist sowohl „geschlossene“ als auch „offene Bauweise“ Bauweise vorgesehen.

7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan kenntlich gemacht (§ 23 (1 u. 3) BauNVO).

Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

7.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO, soweit sie gemäß § 15 BauN VO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauN VO zugelassen werden.

8 Äußere Gestaltung der Baukörper

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gelten, gemäß § 103 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG, die folgenden Festsetzungen:

8.1 Dachform

Im gesamten Planbereich werden Satteldächer (SD) vorgeschrieben. Die Dachneigung muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NW).

Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 ^{o} und 48 ^{o} festgesetzt.

Im Bereich der III-geschossigen WB-Gebietsausweisung an der Ringstraße wird eine Dachneigung von mind. 22 ^{o} vorgeschrieben.

8.2 Traufe und Drempel

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen und ein Drempel nicht größer als 1,00 m sein (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NW)

Bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden sind Drempel über 0,5 m unzulässig.

8.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NW)

8.4 Sockelhöhe

In den Baugebieten darf die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) an der niedrigsten, hangseitigen Stelle nicht mehr als 0,5 m betragen (§ 9 (2) und § 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NW).

9 Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Fußwege und in den Vorgärten wird auf 0,90 m begrenzt. Es werden nur leicht Holzzäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen, um das Ortsbild weitgehend zu erhalten (§ 103 Abs. 1 Ziff.4 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG)

10 Grünflächen und Bepflanzungen

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG i.V.m. § 39 b (8) BBauG).

10.2 Vorgartenflächen

Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG).

10.3 Private Grünflächen (Pflanzstreifen)

Der auf privaten Grundstücken festgesetzte Pflanzstreifen ist mit Sträuchern und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, so dass ein Schutz zum östlich bzw. nördlich gelegenen WB (1)-Gebiet entsteht (§ 9 (1) Nr. 15 u. 24 BBauG).

11 Verkehrsflächen

Eine generelle Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Lediglich die Fußwegverbindung wird besonders dargestellt.

12 Sichtdreiecke

Die im Planbereich 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 (1) Nr. 10 BBauG).

13 Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone III b. 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. 40 „Werste-Dampfmühlenweg“ der Stadt Bad Oeynhausen (§§ 24, 25 und 26 des LWG i.V.m. § 19 des WHG).

14 Ausnahmen und Befreiungen

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

Im übrigen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde Befreiungen erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 BBauG und § 103 (4) BauO NW).

15 Zuwiderhandlungen

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

Bad Oeynhausen, den 27. September 1984

gez. Fürste	gez. Meyer zu Selhausen
Bürgermeister	Stadtdirektor