STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI – A 61.1

Rechtskräftig seit 07.06.1989

O f f e n l e g u n g s a u s f e r t i g u n g

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 43 A „Westlich der Mittelstraße“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Bundesbaugesetz (BauGB) 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.)
  (Vergleiche Überleitungsvorschriften § 233 BauGB);
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253 ff);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023); geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV. NW. S. 342);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984, S. 419) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 29. November 1988 folgende Satzung erlassen:

1. Geltungsbereich

(§ 9 (7) BBauG)

Der Plan wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: Durch die östliche Grenze der Sielstraße; von der Werster Straße bis zur Händelstraße, die Sielstraße überquerend bis zur Einmündung der Gohfelder Poststraße (nördlich), weiter entlang der nördlichen Grenze der Gohfelder Poststraße bis zur Wasserriede.

Im Westen: Durch die östliche Grenze der Wasserriede; die Werster Straße (L 546) überquerend bis zur westlichen Einmündung der Aalstraße, weiter entlang der Aalstraße bis zur östlichen Grenze des Sandweges, weiter entlang des Sandweges und der Sandbreede bis zur Ringstraße.

Im Norden: Durch die Ringstraße bis zur östlichen Grenze der Mittelstraße.

Im Osten: Durch die östliche Grenze der Mittelstraße bis zur Werster Straße, in östlicher Richtung weiter entlang der Werster Straße bis in Höhe der Einmündung Sielstraße (östliche Grenze), die Werster Straße überquerend bis zur östlichen Einmündung der Sielstraße.

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan dargestellt.

2. Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 (1 u. 8) BBauG)

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

3. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 1 (6), §§ 3, 4, 6 u. 12-15 BauN VO)

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

3.1 Reine Wohngebiete (WR)
(§ 3 BauN VO)

In den WR-Gebieten sind die unter § 3 (3) BauN VO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen (§ 15 BauN VO).

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

3.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauN VO)

In den WA-Gebieten werden die unter § 4 (3), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauN VO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen.

Gemäß § 15 (1) BauN VO sind im Einzelfall jedoch solche baulichen Anlagen – insbesondere Ställe – unzulässig, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

3.3 Mischgebiete (MI)
(§ 6 BauN VO)

3.3.1 In den Mischgebieten werden die unter § 6 (3) BauN VO nur ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauN VO bleibt unberührt.

3.3.2 Im Mischgebiet westlich des Sandweges (bis zum Graben bzw. Pflanzstreifen) und nördlich des Postgrundstückes werden Wohngebäude nur in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen zugelassen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauN VO)

3.4 Gemeinbedarfsflächen
(§ 9 (1) Ziffer 5 BBauG)

Im Plan werden Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Zwecke (Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten), für die Bundespost und für kulturelle Zwecke dienende Einrichtungen (Hünengrab Werste) ausgewiesen.

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)

Für die südlich der Post und östlich der Wasserriede gelegene Mischbaufläche (MI) wird festgesetzt, dass Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen, soweit das gesunde Wohnen beeinträchtigt wird. Bei Aufenthaltsräumen, die der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung zugewandt sind, müssen schallhemmende Fensterelemente mit indirekter Lüftung eingebaut werden.

5. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BBauG i.V.m. §§ 16-21 a BauN VO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16-18 BauN VO verbindlich. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Für die im Plan gekennzeichneten WR-WA- und MI-Gebiete wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauN VO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge bis höchstens 50,0 m.

Innerhalb der durch entsprechende Planzeichnung (ED) kenntlich gemachten Flächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Mischgebiet (Bereich westlicher Sandweg/Werster Straße) wird aufgrund der vorhandenen Bebauung keine Begrenzung der Bauweise festgesetzt.

In den Mischgebieten sind die Stellungen der baulichen Anlagen auf dem Grundstück so auszurichten, dass der Immissionsschutz benachbarter Wohnbereiche gewährleistet ist (§ 1 Abs. 4 BauN VO)

7. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2, § 23 BauN VO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan kenntlich gemacht.
Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

7.1 Nebenanlagen
(§ 23 (5) BauN VO)

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

8. Äußere Gestaltung der Baukörper
(§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG)

8.1 Dachform

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 BauO NW)

In den Wohnbaugebieten werden Satteldächer/Walmdächer festgesetzt (SD/WD). In den MI-Gebieten sind auch Flachdächer erlaubt, wenn die Dachform der vorhandenen Bebauung angepasst ist.

Bei eingeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 ^{o} und 48 ^{o} festgesetzt.

Bei zweigeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20 ^{o} und 32 ^{o} vorgeschrieben.

8.2 Traufe und Drempel

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 BauO NW)

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

Bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden sind Drempel über 0,3 m unzulässig.

8.3 Dachaufbauten

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 BauO NW)

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 zweigeschossigen Gebäuden sind nur flächenbündig liegende Oberlichter zulässig.

8.4 Sockelhöhe

(§ 9 (2) und § 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 BauO NW)

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. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG)

Die Höhe der Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Fußwege und in den Vorgärten wird auf 0,90 m begrenzt.
Es werden nur leichte Holzzäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen, um das Ortsbild weitgehend zu erhalten.

Ist ein gemauerter Sockel vorgesehen, so ist dieser auf 0,40 m Höhe begrenzt.

10. Private und öffentliche Grünflächen, Erhalten und Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 (1) BBauG)

10.1 Private Vorgartenflächen

(§ 9 (1) 10 BBauG)

Die privaten Vorgartenflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. In den Vorgärten dürfen Kfz-Stellplätze und Garagen nicht angelegt bzw. errichtet werden.

10.2 Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)

(§ 9 (1) 15 BBauG)

An der Straße „Hünenring“ befindet sich ein Kinderspielplatz, der im Plan als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Kinderspielplatz festgesetzt wird.

10.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 (1) 25 BBauG; § 178 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt.
Es sind standortgerechte und den vorhandenen Baumarten entsprechende Laubbäume anzupflanzen.
Für eine Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

10.4 Begrünung der Stellplätze

(§ 9 (1) 25 BBauG, § 81 (1) 4 BauO NW)

Die im Plangebiet nach § 47 BauO NW erforderlichen Stellplätze und Garagen sind einzugrünen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein breitkroniger standortgerechter Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu bepflanzen.

10.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 BBauG)

Im Bereich der offenen Wasserläufe (Gräben) und als Abschirmung zur landwirtschaftlichen Fläche werden Pflanzstreifen in unterschiedlicher Breite festgesetzt.

11. Kleinkinderspielflächen

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. § 81 (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 der Stellplatzanlage zu trennen. Auf die Satzung zur Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Bad Oeynhausen wird verwiesen.

12. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Bei der Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Straßen und Fußwege unterschieden. Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt den weiteren Ausbauentwürfen vorbehalten. Der Hinweis „verkehrsberuhigt“ (VB) hat nur nachrichtliche Bedeutung.

13. Wasserflächen

(§ 9 (1) Nr. 16 BBauG)

Im Plangebiet werden offene Wasserläufe (Gräben) dargestellt und festgesetzt.

14. Fläche der Landwirtschaft

(§ 9 (1) Nr. 18 BBauG)

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, mit Nutzung als „Fläche der Landwirtschaft“ festgesetzt.

15. Weitere Erschließung (Geh-, Fahr- und Leistungsrecht)

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Die Festsetzung der Flächen, die für die weitere Erschließung der Wohnbaufläche notwendig sind, werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke – belastet. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ wird ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht auf dem Grundstück der Kirchengemeinde für die Allgemeinheit vorgesehen.

16. Sichtdreiecke
(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

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.

17. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) 12 BBauG)

Im Plangebiet werden die Standorte für Versorgungsanlagen (Ortsnetztransformatorenstationen) durch Einzeichnung von Planzeichen – Elektrizität – festgesetzt.

18. Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 (6) BBauG i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

18.1 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 entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/12 42 00 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Belegschaft ist dieser Hinweis durch Aushang zur Kenntnis zu bringen.

18.2 Bei Anträgen auf Bebauung für den Planbereich südlich der Aalstraße sind die folgenden Auflagen zu beachten:

1) Der Beginn jeder Mutterbodenabtragung ist zur Kontrolle auf Bodenfunde dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 4800 Bielefeld 1 (Westf. Museum für Archäologie, Tel. 0521/5 20 02 50) mindestens 3 Werktage vor Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen.

2) Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwas Tonscherben, Metallfunde, Knochen, Fossilien) oder Befunde (Dunkle Bodenverfärbungen) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/5 20 02 50, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten

   Der Belegschaft ist dieser Hinweis durch Aushang zur Kenntnis zu bringen.

3) Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muss dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

4) Der Grundeigentümer und der Bauunternehmer haben den Bediensteten des Amtes für Bodendenkmalpflege und dessen Beauftragten jederzeit Zutritt zu den Baustellen zu gewähren.

19. Altablagerungsflächen
(§ 9 (6) BBauG)

Im Altlastenverzeichnis der Stadt sind die Flurstücke 710, 711 und 445, Flur 9, Gemarkung Werste enthalten. Aus den vorgenannten Grundstücken werden Altablagerungen wie Hausmüll, Bauschutt und Gartenabfälle vermutet. Da es sich bei den Ablagerungen um weniger aggressive Stoffe in geringen Mengen handelt und die Grundstücke alle bebaut

sind, wird an der Ausweisung als Wohnbaufläche festgehalten. Vor evtl. geplanten Erweiterungsbauten ist eine Umfeld- und Bodenanalyse zu erstellen.

Die Umfeldanalyse wird noch im Verlauf des Offenlegungsverfahrens erstellt werden.

20. Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. §§ 3 und 4 DSchG)

Im Planbereich werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

21. Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone III b. Die Grenzen sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht worden.

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. 43 A „Westlich der Mittelstraße“.

22. Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) BBauG; § 9 (6) BBauG i.V.m. der Entwässerungssatzung Bad Oeynhausen)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch bestehende Kanalsysteme in den Straßen abgeleitet. Im Plangebiet besteht ein Anschlusszwang; Einzelkläranlagen sind im Bereich des Bebauungsplanes deshalb unzulässig.

23. Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 (5) BauO NW)

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

23.2 Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

24. Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 79 (1) 14 BauO NW)

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 22. August 1988

gez. Spilker	gez. Dr. Möllenhoff
Bürgermeister	Stadtdirektor