STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-A 61.1

Rechtskräftig seit 30.11.1982

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 44 „Wolferdingsen“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 2, 2 a, 9, 9 a, 10, 11, 12, 13 a 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 Bekanntmachungen vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1757)

1 Geltungsbereich

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

Im Westen:	Durch die östliche Grenze des Wallücker Weges von der Straße Heuental bis zur nördlichen Grenze der Fasanenstraße.
Im Norden:	Durch die nördliche Grenze der Fasanenstraße bis zur östlichen Grenze der Straße Wolferdingsen, weiter in südlicher Richtung bis zur südlichen Grenze der Hofstraße, weiter entlang der Hofstraße bis zum Flurstück 42, Flur 9, Gemarkung Wulferdingsen.
Im Osten:	Durch die westliche Grenze des Flurstücks 42, Flur 9, Gemarkung Wulferdingsen.
Im Süden:	Durch die nördlichen Grenzen der Bergkirchener Straße (L 774) und der Straße Heuental.

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 §§ 4, 12, 13 und 14 BauN VO.

Allgemeines Wohngebiet (WA

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

Unzulässig jedoch 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 (1) BauN VO).

Bauweise

Offene Bauweise (o) ist nach § 22 Abs. 2 BauN VO für die gekennzeichneten WA-Gebiete vorgeschrieben.

Auf den mit entsprechenden Planzeichen kenntlich gemachten Flächen sind nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauN VO) zulässig.

3 Äußere Gestaltung der Baukörper

In den WA-Gebieten werden Sattendächer (SD) vorgeschrieben.

Im Bereich des Gebietes, in dem nur Hausgruppen zulässig sind, wird eine Dachneigung zwischen 20 ^{o} bis 30 ^{o} vorgeschrieben und die Firstrichtung in der Planzeichnung festgelegt.

Im übrigen WA-Gebiet wird keine Dachneigung vorgeschrieben, jedoch die Firstrichtung festgesetzt.

Innerhalb der WA-Gebiete ist bei 2-geschossiger Bauweise ein Drempel über 0,50 m unzulässig.

Bei eingeschossiger Bebauung oder eingeschossigen Bauten darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen und ein Drempel nicht größer als 1,00 m sein.

In den Baugebieten darf die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) an der niedrigsten, hangseitigen Stelle nicht mehr als 50 cm betragen (§ 9 Abs. 2 BBauG).

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m vor den Giebelgesimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,40 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf 4,80 m nicht überschreiten. Die Flächen sollen verschalt oder verschiefert werden. Die Farbe der Schalung ist der Farbe des Daches anzugleichen. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

Solarkollektoren dürfen erst 2,50 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 Verbindung kommenden Dachziegeln farblich anzupassen. Auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO sind Solaranlagen nicht zulässig.

Bei zweigeschossiger Bebauung sind nur flächenbündig liegende Oberlichter mit einer jeweils max. Größe von 1,2 m² zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche 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 denn, in der Planzeichnung sind besondere Flächen für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen (GST) oder Gemeinschaftsgaragen (GGA) angegeben.

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

Grundstückseinfriedigungen entlang von Straßenbegrenzungslinien und in den Vorgärten sind nicht zulässig. Sonstige Einzäunungen sind aus Holzlatten auszuführen. Ihre Höhe darf 0,70 m nicht überschreiten. Anstelle von Holzeinfriedigungen können dicht wachsende, winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Die Höhe der Hecken ist bis 1,50 m zulässig (§ 14 Abs. 2 BauO NW).

6 Grünanlagen

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
In den Vorgärten dürfen keine Stellplatzflächen angelegt werden. Westlich der Planstraße mit Fußweg zwischen „Heudental“ und „Fasanenstraße“ wird ein privater Pflanzstreifen von 2,0 m Breite vorgesehen, der mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.

7 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird von außen her durch vorhandene Straßen erschlossen. Für die Erschließung des inneren Bereichs sind Planstraßen vorgesehen.

Soweit Pkw-Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG nicht festgelegt sind, sind diese auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der BauO NW anzulegen.

Der Straßenknoten Bergkirchener Straße/Wolferdingsen/Heuental liegt außerhalb des Plangebietes, so dass im Bebauungsplan selbst keine verbindlichen Festsetzungen für die Kreuzung getroffen werden können.
Bei einer weitergehenden Abbindung der Straße „Heuental“ muss berücksichtigt werden, dass sie außer dem Anliegerverkehr auch dem Schulbus als Blockumfahrt dienen muss. Die Straße soll verkehrsberuhigt umgestaltet und nur dem Busverkehr (auch Müllabfuhr) eine Durchfahrt gestattet werden. Eine Ausbauplanung sollte vom Baulastenträger der übergeordneten Straße betrieben werden.

8 Sichtdreiecke

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

9 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 zu nicht beabsichtigten Härten führen würden; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

10 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 17. Mai 1982

gez. Fürste	gez. Meyer zu Sehlhausen
Bürgermeister	Stadtdirektor