STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-A 61 Br/Wi

Rechtskräftig seit 23.06.1994

T E X T T E I L

zur **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44**
„Wolferdingsen“
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- die Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885, 1124);
- die Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW. S. 467);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 124);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 / GV. NW. 1980, S. 226;
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.1994 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Änderungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Vom Wallücker Weg
Im Norden:	Von der Fasanenstraße
Im Osten:	Von der Straße Hofäcker und dem Fußweg
Im Süden:	Von der Straße Heuental

2 Bestandteile des Änderungsplanes

(§ 9 BauGB)

Dieser Änderungsplan besteht aus einem Deckblatt mit seinen Festsetzungen und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.
Die Änderung wird Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wolferdingsen“.

3 Gegenstand der Änderung

3.1 Bisherige Ausweisung

- Fläche der Landwirtschaft

3.2 Neue Ausweisung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
  (§ 4 BauN VO)

Nach § 1 Abs. 6 BauN VO sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20, 22 BauN VO)

- I-geschossig, offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5

3.2.2 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 17 BauGB)

- Entlang des Wallücker Weges wird ein Erdwall von 1,50 m Höhe festgesetzt.

3.2.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen werden im Plangebiet nicht dargestellt.

3.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

- Dargestellt werden private Flächen (Wege) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit.

3.2.5 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

- Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

- Westlich der Straße Hofäcker wird ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, ebenso wie der entlang des Wallücker Weges festgesetzte Wall. Ein Pflanzplan ist beigefügt.

3.3.1 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a + b BauGB)

- An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Es sind standortgerechte, hei-

mische Laubbäume anzupflanzen. Für eine Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 4,0 m² unversiegelt bleiben.

3.3.2 Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

- Die im Plangebiet nach § 47 BauO NW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Es sind breitkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4,00 m²) zu pflanzen.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.4.1 Private Vorgartenflächen

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

- Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen in den Vorgärten nicht angelegt werden.

3.4.2 Dachform

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

- Es werden Sattendächer festgesetzt (SD).
- Bei I-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 und 48 Grad festgesetzt.
- Die Firstrichtung ist entsprechend der Planzeichnung vorgegeben.
- Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.

3.4.3 Drempel

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

- Bei I-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 1,00 m sein.

3.4.4 Dachaufbauten

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 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.

3.4.5 Sockelhöhe

- Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) darf an der niedrigsten hangseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m betragen.

3.4.6 Einfriedigungen

- Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Fußwege werden auf 0,90 m Höhe begrenzt.
- Es werden nur leichte Holzzäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen.
- Gemauerte Sockel werden auf 0,40 m Höhe begrenzt.

3.4.7 Private Stellplätze

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

- Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen ist wasserdurchlässig zu gestalten (Rasensteine o.ä.).

3.5 Hinweise

3.5.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 Abs. 6 BBauG i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG)

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 DSchG).

3.5.2 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

3.5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Kanalisation in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen.

3.5.4 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 (5) BauO NW)

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

3.5.5 Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 Abs. 5 BauO NW)

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

3.5.6 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 14. April 1994

gez. Fritz	gez. Scharbius
Bürgermeisterin	Techn. Beigeordneter