STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-A 61.1

Rechtskräftig seit 30.10.1987

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 45 „Niederbecksener Straße“**
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 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949 ff.);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023);
- 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).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 20. Mai 1987 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

(§ 9 (7) BBauG)

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

Im Westen:	Durch die östlichen Seiten der Straßen Im Flachssiek, der Siegfriedstraße und der Niederbecksener Straße; beginnend an der südlichen Seite des Hohlweges, bis zur südlichen Seite der Schulstraße.
Im Norden:	Durch die südliche Seite der Schulstraße bis zu Bergstraße.
Im Osten:	Durch die westliche Grenze der Bergstraße bis zur südlichen Grenze des Hohlweges.
Im Süden:	Durch die südliche Seite des Hohlweges bis zur Straße Im Flachssiek.

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan dargestellt.

2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 (1 u. 8) BBauG)

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

3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 1 (2) und (3) BauN VO)

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

3.1 Reine Wohngebiete (WR)

(§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 3 BauN VO)

In den WR-Gebieten werden die unter § 3 (3) BauN VO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen.
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)

(§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 4 BauN VO)

In den WA-Gebieten werden die unter § 4 (3) BauN VO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauN VO bis auf Ställe für die Kleintierhaltung (§ 4 (3) Ziffer 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 Gemeinbedarfsflächen

(§ 9 (1) Ziffer 5 BBauG)

Im Bebauungsplan wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine städtische (Grund-) Schule ausgewiesen.

4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16-18 BauN VO verbindlich. Die Zahlen der zulässigen Vollgeschosse werden als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 (4) BauN VO).

5 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 22 BauN VO)

Für die im Bebauungsplangebiet gekennzeichneten WR- und WA-Gebiete wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauN VO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit eine Länge bis höchstens 50,0 m.
Innerhalb der durch entsprechende Planzeichnung ED oder E kenntlich gemachten Flächen sind nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 23 BauN VO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

7 Äußere Gestaltung der Baukörper

(§ 81 Bau O NW)

7.1 Gliederung der Baukörper

Die entlang der Niederbecksener Straße vorgesehene 3-geschossige Bebauung ist durch differenzierte Bauabschnitte (Vor- und Rücksprünge der Baukörper) zu gliedern (§ 81 (1) BauO NW).

7.2 Dachform und Dachneigungen

Innerhalb der Flächen, die durch entsprechende Planzeichnung kenntlich gemacht wurden, sind Sattel- und Walmdächer und Flachdächer in den gekennzeichneten Gebieten zulässig.

Die Dachneigung in den WR- und WA-Gebieten muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden; wo Gradzahlen im Plan angegeben sind, muss die Dachneigung diesen Festsetzungen entsprechen.

7.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten; ihre Höhe darf 1,50 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten.

Die Länge der Dachaufbauten darf 5,00 m nicht überschreiten. Die Sichtflächen sollen verschalt oder entsprechend dem Dachmaterial verkleidet werden. Die Farbe der Schalung ist der Farbe des Daches anzugleichen.
Dachaufbauten sind nur bei 1-geschossiger Bebauung zulässig.

Alle sichtbaren konstruktiven Teile auf dem Dach sind den zur Verwendung kommenden Dacheindeckungen farblich anzupassen.

7.4 Trauf- und Drempelhöhen

Bei 1-geschossiger Bebauung darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen und der Drempel nicht höher als 1,0 m sein.

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind Drempel unzulässig.

7.5 Sockelhöhen

In den Baugebieten darf die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) an der niedrigsten, hangseitigen Stellen nicht mehr als 0,50 m betragen (§ 9 (2) BBauG).

7.6 Firstrichtungen

Die Firstrichtungen sind, soweit sie nicht durch Festsetzung im Plan geregelt sind, den vorhandenen Dachausrichtungen anzugleichen.

8 Einfriedigungen

(§ 81 (1) 4 BauO NW)

Geschlossene Grundstückseinfriedigungen entlang von Straßenbegrenzungslinien in den Vorgärten sind nicht zulässig. Sonstige Einfriedigungen wie leichte Zäune sind aus Holzlatten oder Metallstäben auszuführen. Ihre Höhe darf 0,75 m nicht überschreiten. Anstelle von Holzeinzäunungen können auch dicht wachsende, winterharte Hecken (bis 1,50 m Höhe) mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen dürfen Einfriedigungen jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht höher als 0,75 m sein.

9 Private Grünflächen (Erhalten und Anpflanzen von Bäumen)

(§ 9 (1) BBauG)

9.1 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.

9.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 (1) 25 BBauG; § 39 b (8) BBauG)

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.

9.3 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 pflanzen.

9.4 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 BBauG)

Im südlichen Bereich des Planes soll ein Teil des vorhandenen Fichtenbestandes erhalten bleiben. Es ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen, der sich nach Osten erweitert, vorgesehen, um die geplante Bebauung zum Ziegenbachtal hin abzuschirmen.

10 Kleinkinderspielflächen

(§ 81 (1) 3)

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 vom 20.1.1981 wird verwiesen.

11 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Das Verkehrswegenetz besteht im wesentlichen aus den vorhandenen Straßen, die in ihrer jetzigen Breite für den Verkehr ausreichend bemessen sind.
Lediglich zur Erschließung des südlich der Kampstraße gelegenen Bereiches muss das bestehende Straßennetz erweitert werden.

Die im Plan als „verkehrsberuhigt“ dargestellte Kampstraße soll entsprechend umgebaut werden. Die Detailgestaltung kann erst in einem späteren Ausbauplan vorgenommen werden.

Die einzelnen Wohnbereiche werden durch fußläufige Verbindungswege miteinander verbunden.

12 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 u. 22 BBauG)

Soweit nicht in der Planzeichnung besondere Flächen für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen oder Gemeinschaftsgaragen festgelegt sind, müssen diese auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der BauO NW nachgewiesen werden.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie so angelegt werden, „dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß stören“ (siehe § 47 (7) BauO NW).
In den Vorgärten dürfen weder Stellplätze noch Garagen errichtet werden.

13 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

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

Im Planbereich werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

14 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. § 15 und § 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 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.

15 Ver- und Entsorgung

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

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

16 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BBauG)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III b der beigefügten „Ordnungsbehördlichen 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“.

17 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) 12 BBauG)

Im Plangebiet werden zwei Standorte für Versorgungsanlagen (Ortsnetztransformatorenstationen) durch Einzeichnung eines Planzeichens – Elektrizität – auf privatem Grundstück festgesetzt.

18 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BBauG und § 81 (5) BauO NW)

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 gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

19 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 02. Juni 1987

gez. Spilker	gez. Dr. Möllenhoff
Bürgermeister	Stadtdirektor