STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-A 61.1

Rechtskräftig seit 11.07.1989

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 47 „Kreuzstraße“**
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.) (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).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 01. März 1989 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

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

Im Westen:	Durch die östliche Grenze der Königstraße; von der nördlichen Grenze der Ringstraße bis zur Straße „Am Lehmstich“.
Im Norden:	Durch die südliche Grenze der Straße „Am Lehmstich“; von der Kreuzstraße bis zur Bergkirchener Straße (K 29).
Im Osten:	Durch die westliche Grenze der Bergkirchener Straße (K 29); von der Straße „Am Lehmstich“ bis zur Ringstraße.
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze der Ringstraße; von der Bergkirchener Straße (K 29) bis zur Kreuzstraße.

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

2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Textteil. Ebenso ist die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974, Bestandteil des Bebauungsplanes.
Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BBauG, §§ 1, 3, 4, 12 – 15 BauN VO)

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

3.1 Reine Wohngebiete (WR)

(§ 3 BauN VO)

Abweichend von § 3 (3) BauN VO werden nach § 1 BauN VO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zugelassen.
In einem Teilbereich des Plangebietes entlang der „Holzbrede“ werden, gemäß § 3 (4) BauN VO (i.S.d. § 9 (1) 6 BBauG) nur Wohngebäude mit max. 2 WE – Wohnungseinheiten – zugelassen.

3.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauN VO)

Entsprechend dieser Festsetzung sind nur Vorhaben zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauN VO sind nach § 1 (6) BauN VO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 4 (3) 5 BauN VO i.V.m. § 1 (6) 1 BauN VO).

3.3 Stellplätze und Garagen

(§ 9 BBauG, § 12 BauN VO)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauN VO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für den – durch die zulässige Nutzung – verursachten Bedarf allgemein zulässig.

In den Vorgärten sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

An den Stellen in der Planzeichnung, an denen besondere Flächen für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) oder Gemeinschaftsgaragen (GGa) gemäß § 9 (1) 22 BBauG festgesetzt sind, müssen diese auf den ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.

3.4 Gebäude und Räume für freie Berufe

(§ 13 BauN VO)

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in reinen Wohngebieten (§ 3 BauN VO) und allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauN VO) gemäß § 13 BauN VO zulässig.

3.5 Nebenanlagen

(§ 14 BauN VO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO sind nur zulässig, soweit sie gemäß § 15 BauN VO unbedenklich sind und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG, §§ 16 – 20 BauN VO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauN VO) §§ 16-20 BauN VO verbindlich.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze gemäß § 17 (4) BauN VO festgesetzt.

5 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BauN VO)

Für die WR- und WA-Gebiete werden gemäß § 22 (2) BauN VO – offene Bauweise (o) – vorgeschrieben.
Auf den mit entsprechenden Planzeichen kenntlich gemachten Flächen sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauN VO i.V.m. § 9 (1) 2 BBauG).

6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2, § 23 BauN VO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan kenntlich gemacht (§ 23 (1 u. 3) BauN VO).
Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

7 Äußere Gestaltung der Baukröper

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG

7.1 Dachform

Im gesamten Planbereich werden Satteldächer festgesetzt (SD). Die Dachform muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden.

Im Bereich der III-geschossigen WA-Gebietsausweisung, zwischen Bergkirchener Straße und Ringstraße, wird eine Dachneigung zwischen 15 ° und 30 ° vorgeschrieben.

Bei eingeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 ° und 48 ° vorgeschrieben.

Bei zweigeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20 ° und 32 ° vorgeschrieben.

7.2 Traufe und Drempel

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

Bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden sind Drempel über 0,2 m unzulässig.

7.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von min. 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.

7.4 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.

8 Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

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.

9 Grünflächen und Bepflanzungen

(§ 9 (1) BBauG)

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bad Oeynhausen (Baumschutzsatzung) vom 30.09.1985 wird hingewiesen.

9.1 Anpflanzungen von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG i.V.m. § 178 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

9.2 Erhalten von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)

Durch Planeinzeichnung sind an mehreren Stellen innerhalb des Plangebietes bestehende Bäume gekennzeichnet, die durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten sind.

9.3 Vorgartenflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Auf die Ortssatzung vom 20.01.1981 über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder (bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen) wird verwiesen.

9.4 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Durch die planungsrechtliche Festsetzung „Grünfläche“, mit besonderer Zweckbestimmung als Spielplatz, ist im Plangebiet eine Teilfläche ausgewiesen.

9.5 Private Grünflächen (Pflanzstreifen)

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Der auf privaten Grundstücken festgesetzte Pflanzstreifen ist mit Sträuchern und standortgerechten Laubbäumen dicht zu bepflanzen, so dass eine Schutzfläche gegenüber der angrenzenden Fläche der Landwirtschaft entsteht.

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

(§ 9 (1) 25 BBauG) und Schutzfläche gemäß § 9 (1) 24 BBauG

Innerhalb einer Teilfläche des Plangebietes wird aus städtebaulichen Gründen und als Schutzfläche zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Schutzfläche gemäß § 9 (1) 24 BBauG festgesetzt.

Die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für Bäume und Sträucher wird gemäß § 9 (1) 25 BBauG für diese Fläche ebenso getroffen.

10 Wasserflächen

(§ 9 (1) Nr. 16 BBauG)

Im Plangebiet werden offene Wasserläufe dargestellt – gemäß § 9 (1) Nr. 16 BBauG – und festgesetzt.

Teilweise werden die Wasserläufe auf öffentlichen, teilweise auf privaten Grundstücken festgesetzt.

11 Fläche für Aufschüttungen

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

In einem Teilbereich entlang der Bergkirchener Straße (K 29) ist auf privatem Grundstück eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Die Aufschüttung dient als Lärmschutzwall und soll eine Höhe von mind. 1,00 m aufweisen. Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

12 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Eine Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nur in Straßenbereiche und Fußwege vorgenommen.
Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht vorgenommen; dieses bleibt den weiteren Ausbauentwürfen vorbehalten. Der Hinweis „verkehrsberuhigt“ hat nur nachrichtliche Bedeutung.

13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 (1) 20 BBauG)

Als Maßnahme zur Erhaltung und zum Schutz der natürlichen Gegebenheiten der Wiesenflächen und der Feuchtstellen entlang des offenen Wasserlaufes, wird eine Fläche zum Schutz der Landschaft im Plangebiet festgesetzt. Maßnahmen jeglicher Art, die den Charakter der Wiesenfläche und der offenen Wasserfläche beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Aus landschaftspflegerischer Sicht werden folgende weitergehende Festsetzungen getroffen:

a) Es ist nur eine extensive Bewirtschaftung des Grünlandes oder Pflegemaßnahme (1 x Mahd pro Jahr) zulässig.
b) An der Ostseite der Fläche wird – im nördlichen und südlichen Bereich – die gruppenartige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Bäume und Sträucher müssen der natürlichen Vegetation dieses Landschaftsraumes entsprechen.
c) Entlang des offenen Wasserlaufes wird eine ergänzende Pflanzung einzelner Weiden und die Pflege als Kopfbäume festgesetzt.

14 Weitere Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Die Festsetzung der Flächen, die für die weitere Erschließung der Wohnbauflächen notwendig sind, werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke – belastet.

15 Sichtdreiecke

(§ 9 (1) Nr. 19 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.

16 Fläche der Landwirtschaft

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

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

Die innerhalb dieser Fläche liegenden bestehenden baulichen Anlagen (6 Wohnhäuser) werden erhalten (Bestandsschutz dieser Siedlung, die bisher schon dem Innenbereich zugeordnet war, aber nach dem Flächennutzungsplan innerhalb der „Fläche der Landwirtschaft“ lag).
An den bestehenden Wohnhäusern sind anzeige- oder genehmigungspflichtige Änderungen und Erweiterungen bis zu einem Umfang von 20 % der vorhandenen Geschossfläche zulässig, soweit die Nutzung des Bestandes nicht geändert wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 15 BauN Vo sind allgemein zulässig, Stellplätze und Garagen nach dem Sinn des § 12 BauN VO sind allgemein zulässig, außer innerhalb der Vorgartenflächen (siehe auch Punkte 3 und 14 der Begründung).

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Ringstraße wird eine weitere Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche, mit Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise, sind nur der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar dienende bauliche Anlagen zulässig.

Die der Landwirtschaft dienenden baulichen Anlagen sind gemäß § 15 BauN VO nur zulässig, wenn von Ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die umgebenden Baugebiete zu unzumutbaren Störungen führen könnten.

17 Fläche für die Forstwirtschaft

(§ 9 (1) Nr. 18 BBauG)

Südöstlich des geplanten Spielplatzes ist ein Grundstück mit Baumbestand vorhanden, das als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt wird.

18 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) 12 BBauG)

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

19 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

(§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die gesamte Bebauungsplanfläche liegt in einem Gebiet, das aufgrund alter Rechte für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.

20 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 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 / 2 18 69 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

21 Gewässerschutz

Der große südliche Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone III b, der nördliche Bereich in der Quellenschutzzone IV. 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. September 1974“ ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 47 „Kreuzstraße“.

22 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 (5) BauO NW)

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

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

23 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 13. April 1989

gez. Spilker	gez. Dr. Möllenhoff
Bürgermeister	Stadtdirektor