STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-A 61.1

Rechtskräftig seit 25.06.1992

T E X T T E I L

zur **1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 47 „Kreuzstraße“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Änderungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in der z.Zt. geltenden Fassung;
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 141);
- 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 Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 26. Febr. 1992 folgende Satzung erlassen:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Straßen Alter Salzweg, Kreuzstraße, Am Lehmstich, Bergkirchener Straße und Töpferweg.

Der Geltungsbereich ist auf dem Änderungsplan dargestellt.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und einem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

1.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 sowie §§ 4 u. 6 BauN VO)

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

1.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauN VO)

Nach § 1 Abs. 6 BauN VO sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3, Ziffer 2
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3. Ziffer 3
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 bs. 3, Ziffer 4
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3, Ziffer 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Fläche für Aufschüttungen

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

In einem Teilbereich entlang der Bergkirchener Straße (K 29) ist auf privatem Grundstück eine Fläche für Aufschüttung 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.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 1, BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauN VO)

- Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 22 BauN VO)

Offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauN VO

- Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauN VO)

- Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

1.7 Begrünungen und Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 BauGB)

1.7.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 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, heimische und den vorhandenen Baumarten entsprechende Laubbäume anzupflanzen.
  Für eine Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 4,00 m² unversiegelt bleiben.

1.7.2 Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 Abs. a BauGB)

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

2.0 Gestalterische Festsetzungen

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

2.1 Private Vorgartenflächen

(§ 81 Abs. 1 Ziffer 4 BauO NW)

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

2.2 Dachform

- Es werden Satteldächer/Walmdächer festgesetzt (SD/WD).
- Bei 1-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 ^{o} und 48 ^{o} festgesetzt.
- Bei 2-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20 ^{o} und 32 ^{o} festgesetzt.

2.3 Drempel

(§ 81 Abs. 1, Ziffer 1 BauO NW)

- Bei 1-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 0,90 m sein.

2.4 Dachaufbauten

(§ 81 Abs. 1 Ziffer 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.

2.5 Sockelhöhe

(§ 81 Abs. 1, Ziffer 1 BauO NW)

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

2.6 Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigung

(§ 81 Abs. 1, Ziffer 4 BauO NW)

Die Höhe der Einfriedigungen entlang der Straßen und Plätze und in den Vorgärten sind auf 0,90 m begrenzt.
Es werden nur leichte Holzzäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen.
Ist ein gemauerter Sockel vorgesehen, so ist dieser auf 0,40 m Höhe zu begrenzen.

3.0 Hinweise

3.1 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).

3.1.1 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

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

Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

3.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

3.3 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

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 01. Sept. 1974“.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Mischkanalisation in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.

3.5 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.

3.5.1 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.

3.5.2 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 Gestalt baulicher Anlagen werden, gemäß § 79 BauO NW, als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 24. März 1992

gez. Spilker	gez. Scharbius
Bürgermeister	Techn. Beigeordneter