STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-61/62 – 26.01-50/1

Rechtskräftig seit 08.01.1981

T E X T T E I L

zum **Teilbebauungsplan Nr. 50/1 „Kindergarten Dehme“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949);
- § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.1960 (GV.NW., S. 433), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.04.1970 (GV.NW. 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV.NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV.NW. S. 122);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1757), soweit dieser Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen trifft;
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

1 Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs wie folgt fest. Er ist begrenzt:

Im Norden:	Durch die südliche Grenze der Straße „Alter Postweg“ (K 29); von der östlichen Seite der Straße „Elfenloh“ bis zum nordwestlichen Grenzstein des Flurstückes 615 der Flur 4, Gemarkung Dehme.
Im Osten:	Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 615, 616, 418/183 und 183/1 der Flur 4, Gemarkung Dehme bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 564 der Flur 4, Gemarkung Dehme.
Im Süden:	Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 564 und 332 der Flur 4, Gemarkung Dehme bis zur östlichen Grenze der Straße „Elfenloh“.
Im Westen:	Durch die östliche Grenze der Straße „Elfenloh“ bis zur südlichen Grenze der Straße „Alter Postweg“ (K 29).

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

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 4 BauN VO.

2.2 Gemeinbedarfsflächen

Die nach § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sind für Zwecke der Feuerwehr und des Kindergartens vorgesehen.

3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den §§ 16 bis 20 BauN VO.

4 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie ist nach § 22 Abs. 2 BauN VO für die gekennzeichneten WA-Gebiete vorgeschrieben.

5 Äußere Gestaltung der Baukörper auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche

5.1 Dachform

Als Dachform für die WA-Gebiete wird Satteldach (SD) und für die Gemeinbedarfsflächen wird Flachdach (FD) vorgeschrieben (§ 103 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW).

5.2 Drempel, Traufe

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschossdecke liegen und ein Drempel nicht größer als 0,8 m sein. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel über 0,2 m unzulässig.

5.3 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden) darf an der niedrigsten hangseitigen Stelle nicht mehr als 0,5 m betragen (§) Abs. 2 BBauG).

5.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten, ihre Höhe darf 1,40 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf 5,00 m nicht überschreiten. Die Sichtflächen sollen verschalt oder verschiefert werden. Die Farbe der Schalung ist der Farbe des Daches anzugleichen.

6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare 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 Grundstückfläche zulässig, es sei denn, in der Planzeichnung sind besondere Flächen für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) oder Gemeinschaftsgaragen (GGa) angegeben (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11). In den Vorgärten dürfen Stellplätze oder Garagen nicht errichtet werden.

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.

7 Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

Entlang von Straßen und Wegen werden als Einfriedigungen nur leichte Zäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen. Um das derzeitige Ortsbild weitgehend zu erhalten und dem Plangebiet den Charakter einer Gartenstadt zu geben, werden massive Grenzbefestigungen, wie z.B. Mauern über 0,5 m Höhe, ausgeschlossen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW).

8 Grünflächen und Bepflanzungen

An den im Plan kenntlich gemachten Stellen wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG) das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen festgesetzt.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung „Grünfläche“ wird ein Spielplatz im Plangebiet ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG).

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Stellplatzanlagen selbst sind einzugrünen und pro 4 Stellplätze ist mit ausreichend bemessener Baumscheibe 1 Baum zwischen den Plätzen zu bepflanzen (§ 103 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW).

9 Spielflächen auf privaten Grundstücken

Auf die Satzung zur Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Bad Oeynhausen wird verwiesen.

10 Erschließung und Verkehr

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG durch Straßenbegrenzungslinien fest.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Planstraße, die die Pommersche Straße mit dem Alten Postweg (K 29) verbindet. Die Ostpreußische Straße wird bis zum Kinderspielplatz verlängert und endet dort. In Richtung Alter Postweg ist lediglich eine fußläufige Verbindung vorgesehen. Die Zufahrt zu den einzelnen Baugrundstücken erfolgt über die Gemeindestraßen.

Öffentliche Pkw-Stellplätze sind im Bereich des Kindergartens und der geplanten Apotheke vorgesehen.

Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der BauO NW anzulegen und einzugrünen.

11 Sichtdreiecke

Die im Plan 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

12 Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone IV. 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. 50/1 „Kindergarten Dehme“.

13 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 07.04.1981

gez. (Fürste)	gez. (Meyer zu Selhausen)
Bürgermeister	Stadtdirektor