B055a-Suedbh-No



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

- MI 1 / MI 2 — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauGB)

- 0,4; 0,6 — Grundflächenzahl
- (0,8) (1,2) — Geschoßflächenzahl Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstmaß
- III; IV — Höchstmaß
- 5,50m, 6,00m — Traufhöhe Mindestmaß
- 11,00m, 14,00m — Traufhöhe Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Privater Fußweg

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- mit der Zweckbestimmung Elektrizität

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Private Vorgartenfläche
- Private Grünfläche

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25, Abs.1a und Abs.6 BauGB)

- Privater Pflanzstreifen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten

8. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHE UMELTEINWIRKUNGEN DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall und -wand

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck

10. ERLÄUTERUNGEN

- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschafts- und Betriebsgebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- O_{60} Polygonpunkt
- Kleinpunkt

Alle Maße sind in Meter angegeben.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen Schutzzone III ac (Vergleiche Quellenschutzverordnung vom 16.07.1974, in Kraft getreten am 01.09.1974)

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 55 A „Südbahnhof-Nord"

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

1.2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 sowie §§ 4 und 6 BauNVO)

1.2.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.2.2 Mischgebiete (MI1 und MI2)
(§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet, MI1

Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gemäß § 6 Abs.2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Mischgebieten MI1 und MI2

Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 sowie §§ 16-20 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
(gemäß §§ 16-20 BauNVO)

Zur Bestimmung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl gelten die Eintragungen im Plan. Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse
(gemäß §§ 16-19 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstgrenze im allgemeinen Wohngebiet und als Höchstgrenze in den Mischgebieten festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen
(gemäß §§ 16-19 BauNVO)

Die Traufhöhe wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe darf das zulässige Maß von 5,50 m im Allgemeinen Wohngebiet bzw. 6,00 m in den Mischgebieten nicht unterschreiten und 11,00 m bei III-geschossigen bzw. 14.00 m bei IV-ge- schossigen Gebäuden, nicht überschreiten.
Die Traufhöhe wird jeweils an der höchsten bergseitigen Stelle, in der Mitte des Gebäudes zwischen der Oberkante Erschließungsstraße und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
Die Sockelhöhe darf dabei, gemessen an der höchsten bergseitigen Stelle, in der Mitte des Gebäudes, zwischen der Oberkante Erschließungsstraße und Oberkante Kellerdecke 0.50 m nicht überschreiten.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise
(gemäß § 22 BauNVO)

Für die neu zu errichtenden Gebäude auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA), wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.
Für die neu zu errichtenden Gebäude auf den Mischgebietsflächen (MI), wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelgebäude darf 50.0 m überschreiten.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. In Ausnahmefällen kann die GRZ für Außenanlagen auf 0,9 erhöht werden.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder den gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Tiefgaragen
(§ 21a Abs. 1 BauNVO)

Tiefgaragen sind auf die Zahl der zulrässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden öffentliche und private Verkehrsflächen. An den entsprechend gekennzeichneten Anschlussstellen der privaten Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen, werden Bereiche mit Ein- und Ausfahrten zu Rettungszwecken festgesetzt.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.

1.9 Private Vorgartenflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen werden als private Vorgartenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Die Anlage von Stellplätzen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen ist hier nicht zulässig.

1.10 Private Grünfläche
(gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt werden zwei private Grünflächen, die unter Beachtung der beigefügten Pflanzliste gärtnerisch zu gestalten sind.

1.11 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

An der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stelle, ist ein Baum zu erhalten.

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm zu pflanzen.

1.12 Ausführung und Begrünung der Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind neu anzulegende Stellplätze zu begrünen. Innerhalb der Parkplatzbereiche ist zur Gliederung der Anlage alle acht Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Bereich des Vorhabens zu realisieren.
Die neuanzulegenden Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, auszuführen.

1.13 Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen sind zum Schutz des angrenzenden Sondergebietes "Kurklinik" bzw. der Wohnbebauung, in Abhängigkeit der zu erbringenden Lärmschutzgutachten, begrünte Lärmschutzwände zu errichten. Eine Kombination aus Wand und Wall ist ebenfalls zulässig. Zur Eingrünung der Lärmschutzeinrichtung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu verwenden.

2. Hinweise

2.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/52002250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderterm Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

2.2 Bodenschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der Nähe des Bebauungsplangebietes zu den nördlich gelegenen Bahnanlagen, der im Plangebiet vorhandenen Tankstelle und des ehemaligen Firmengeländes „Schuh Schröder", ist bei Erdarbeiten auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Öle, Gerüche, etc.) zu achten.
Beim Antreffen kontaminierter Böden ist der Kreis Minden-Lübbecke als untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren und die Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen.

2.3 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone IIIaC der beigefügten Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Kreis Minden-Lübbecke - und Salzuflen - Kreis Lippe - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974.

2.4 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen städtischen Wasserversorgung. Das Abwasser wird bei den vorhandenen Straßen durch die bestehende Trenn- bzw. Mischkanalisation abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal der Weser- und Bahnhofstraße bzw. in den Mischwasserkanal der Steinstraße. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird generell zugelassen.

2.5 Kampfmittelbeseitigung
(9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist stark bombardiert, so dass bei Baumaßnahmen ein systematisches Absuchen der Grundstücksflächen nach Bombenblindgängern erforderlich ist.
Sämtliche Tiefbauarbeiten in dem Bebauungsplangebiet sind der Bezirksregierung Detmold anzuzeigen.

2.6 Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

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

2.7 Abweichungen
(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen, können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

2.8 Zuwiderhandlungen
(§ 81 BauO NRW i.V.m. 84 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.(§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

3. Rechtsgrundlagen

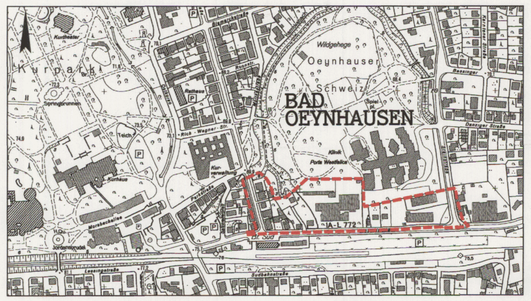
Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000;
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW., S. 666, SGV.NW., 2023);
- 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);
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994);
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 25.06.1995 (GV.NW., S. 926);
- Der Landschaftsplan „Bad Oeynhausen".

Bad Oeynhausen, den .....

Gerhard Paul
Bürgermeister

ÄNDERUNGEN	
ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF ERMINDUNGEN	
ÄNDERUNGEN	BESCHLUSS VOM



STADT BAD OEYNHAUSEN

PLANUNGSAMT
ABT.611

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 A -SÜDBAHNHOF-NORD-

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST:

DER BEBAUUNGSPLAN ALS ZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG:

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

GRÖSSE DES PLANGEBIETS: 3,31 HA

~~OFFENLEGUNGSAUSFERTIGUNG~~
1. ~~2. 3.~~ AUSFERTIGUNG

KARTENGRUNDLAGE: KATASTERKARTE; FREIGEGEBEN ZUR VERVIELFÄLTIGUNG DURCH VEREINBARUNG MIT DEM KREIS-MINDEN-LÜBBECKE (KATASTERAMT) VOM 09.04.1957

DATEI-NAME:	DATUM:	BEARBEITET:	GEZEICHNET:	MASSTAB:
b_plan_55_südbahnhof_f	27.11.2002	DE	BEH	M 1 : 1000

Verfahrensvermerke

Planentwurf und Bearbeitung

Bad Oeynhausen, den 19. Dez. 2002

Stadt Bad Oeynhausen
Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

Stadt Bad Oeynhausen
Planungsamt
Im Auftrage:
(Volland)
Stadtbaudirektor

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes nach dem Katasternachweis richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bad Oeynhausen, den 17. Dez. 2002

Plumhoff Öff. best. Vermessungsingenieur

(Plumhoff)
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan ist als Entwurf gemäss § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Oeynhausen vom 14.06.2000 aufgestellt worden.

Bad Oeynhausen, den 19. Dez. 2002

Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

(Paul)
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung hat am 28.06.2000 stattgefunden.

Bad Oeynhausen, den 19. Dez. 2002

Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan hat als Entwurf einschliesslich der Begründung gemäss § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung in der Zeit vom 07.10.2002 bis einschliesslich 08.11.2002 öffentlich ausgelegen.

Bad Oeynhausen, den 19. Dez. 2002

Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäss § 10 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S.666/SGV.NW.2023) vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen am 11.12.2002 als Satzung beschlossen worden.

Bad Oeynhausen, den 19. Dez. 2002

(Paul)
Bürgermeister

Gemäss § 10 (3) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGNl. I, S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung ist der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung am 23.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der rechtskräftige Bebauungsplan liegt ab sofort bei der Stadtverwaltung Bad Oeynhausen, Rathaus II, Schwarzer Weg 6, Planungsamt zu jedermanns Einsicht bereit.

Bad Oeynhausen, den 06. Jan. 2003

Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 26.09.2002 wird bescheinigt.

Bad Oeynhausen, den 19. Dez. 2002

Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter