STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT AZ.: VI-A 61.1

Rechtskräftig seit 15.09.1989

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 57 „Maschkamp“**
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) (vgl. 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 26. April 1989 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

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

Im Westen: Durch die östliche Grenze der Friedhofstraße; von der südlichen Grenze der Siedlerstraße bis zum Flurstück 117, Flur 8, Gemarkung Werste.

Im Norden: Durch die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 117, Flur 8, die östliche Grenze des Flurstückes 35/2, Flur 8; die südliche Grenze des Flurstückes 33, Flur 8 bis zum Schwarzen Weg, den Schwarzen Weg überquerend bis zum südwestlichen Grenzstein des Flurstückes 669, Flur 6; weiter durch die südliche Grenze des Flurstückes 669.

Im Osten: Durch die westliche Grenze des Maschweges, bis zur Straße Hintere Masch.

Im Süden: Durch die nördliche Grenze der Straße Hintere Masch; weiter den Schwarzen Weg überquerend bis zum nordöstlichen Grenzstein des Flurstückes 301, Flur 8; durch die westliche Grenze des Schwarzen Weges bis zur südlichen Grenze der Siedlerstraße; durch die südliche Begrenzung der Siedlerstraße bis zur Friedhofstraße.

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan dargestellt.

2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

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

3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB 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) BauGB 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) BauGB i.V.m. § 4 BauN VO)

In den WA-Gebieten werden die unter § 4 (3) BauN VO ausgeführten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauN VO bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Ziffer 2 BauN VO und Ställe für die Kleintierhaltung (§ 4 (3) Ziffer 6 BauN VO nicht zugelassen.

Gemäß § 15 (1) BauN VO sind im Einzelfall jedoch solche bauliche Anlagen unzulässig, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

4 Maß der baulichen Nutzung

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

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 BauGB 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 und Hausgruppen mit einer Länge bis höchstens 50,0 m.

Innerhalb der durch entsprechende Planzeichen (H + D) kenntlich gemachten Flächen sind nur Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig.

6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauN VO)

Die maximal 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 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

7.1 Dachformen und Dachneigungen

Innerhalb der Flächen, die durch entsprechende Planzeichen 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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 Sockelhöhen

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

7.5 Firstrichtungen

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

8 Einfriedigungen

(§ 81 (1) 4 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind als Einfriedigung nur leichte Zäune und Hecken zulässig.

In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen dürfen Einfriedigungen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht höher als 0,75 m sein.

9 Private Grünflächen (Erhalten und Anpflanzen von Bäumen)

(§ 9 (1) BauGB)

9.1 Private Vorgartenflächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

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 BauGB, § 178 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt. Ein 3 m breiter Pflanzstreifen wird als Abschirmung der Wohnbaufläche zum Friedhof vorgesehen, ebenso ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen östlich der Reihenhäuser entlang der Planstraße.

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 BauGB § 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.

10 Kleinkinderspielflächen

(§ 81 (1) 3 BauO NW)

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 wird verwiesen.

11 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 u. 11 und Abs. 6 BauGB)

Das Verkehrsnetz besteht im wesentlichen aus den vorhandenen Straßen. Bis auf die Siedlerstraße, die bereits voll hergestellt ist, sollen die Straßen „Schwarzer Weg“ und „Maschkamp“ noch verbreitert werden. Die Straße „Maschkamp“ wird von bisher 4,50 m auf 7,00 m verbreitert, damit die Grundstücke besser angefahren werden und im Notfall Rettungs- oder Krankenfahrzeuge bei parkenden Pkw in der Straße ihr Ziel erreichen können.

Im rückwärtigen Bereich zwischen Siedlerstraße und Schwarzer Weg ist eine Planstraße von der Siedlerstraße aus vorgesehen, die die Fläche bis zum Friedhof für eine Wohnbebauung erschließen soll. Die Reihenhäuser an der Siedlerstraße sind durch einen Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. An der östlichen Grundstücksgrenze der Reihenhäuser wird ein Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt sowie ohne Ein- und Ausgang festgesetzt.

12 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen müssen auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der BauO NW nachgewiesen werden.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauN VO 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“ (s. § 47 (7) BauO NW).

In den Vorgärten dürfen weder Stellplätze noch Garagen errichtet werden.

13 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

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

Im Planbereich werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

14 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(9 (6) BauGB i.V.m. § 15 und § 16 DSchG)

Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521 / 5 20 02 50 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

15 Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) BauGB, § 9 (6) BauGB i.V.m. der Entwässerungssatzung Bad Oeynhausen)

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

16 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) 12 BauGB)

Im Plangebiet wird ein Standort für eine Versorgungsanlage (Ortsnetztransformatorenstationen) durch Einzeichnung eines Planzeichens – Elektrizität – festgesetzt.

17 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 Bad Oeynhausen – Kreis Minden-Lübbecke – und Salzuflen – Kreis Lippe – Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. Sept. 1974“.

18 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB 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 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 17. Mai 1989

gez. (Spilker)	gez. (Dr. Möllenhoff)
Bürgermeister	Stadtdirektor