STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI – A 61.1 Br/Wi

Rechtskräftig seit 04.02.1994

O f f e n l e g u n g s a u s f e r t i g u n g

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 64 „Östlich des Weidenweges“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan 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) in der z. Zt. geltenden Fassung;
- 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 29. September 1993 folgende Satzung erlassen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Im Norden:	Durch die südliche Grenze der Königstraße
Im Osten:	Durch die westliche Grenze der Hermann-Löns-Straße
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze der Blücherstraße
Im Westen:	Durch die östliche Grenze des Weidenweges

Der Geltungsbereich ist auf dem Plan dargestellt.

1.2 **Bestandteile des Bebauungsplanes,** der wie folgt begrenzt ist:
(§ 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 Abs. 3, Ziffer 4
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3, Ziffer 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Mischgebiete (Mi)

(§ 6 BauN VO)

Nach § 1 Abs. 5 BauN VO sind

- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2, Ziffer 7
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3, Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gem. § 6 Abs. 2, Ziffer 8 nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauN VO sind

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3, Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2, Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 6 Abs. 3 BauN VO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.3 Gemeinbedarfsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche mit Festsetzung als

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

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 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 18 (a) BauGB i.V.m. § 35 BauGB)

- Die Genehmigung zur Errichtung und Änderung zweckgebundener Wohn- oder Betriebsgebäude richtet sich nach § 35 Abs. 1 BauGB

1.8 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 16 BauGB)

- Die vorhandenen Grabengewässer sollen erhalten und im Plan festgesetzt werden.

1.9 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)

Dargestellt werden

- öffentliche Verkehrsflächen und Fußwege.

1.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1, Ziffer 21 BauGB)

Dargestellt werden

- private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit.

2. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1, Ziffer 12 BauGB)

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

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1, Ziff. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1, Ziffer 20 u. 25 sowie § 9 Abs. 6 BauGB)

Wegen der landschaftsprägenden Wirkung wird die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der (vorhandenen) ausgewiesenen Obstbaumwiese festgeschrieben.

3.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

- Die vorhandenen Pappel- und Weidenreihen sind in ihrem Bestand zu erhalten, vorhandene Lücken sind wieder artgerecht aufzufüllen.
- Die Pflanzflächen entlang der Grabenparzellen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Im Eingangsbereich des Spielplatzes wird eine Aufweitung des bestehenden Grabenprofils festgesetzt.

  Es soll dort ein Feuchtbiotop mit artgerechter Bepflanzung, wie Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Haselnuss und Hundsrose entstehen.

3.3 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.

3.4 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 bemessener Baumscheibe (mind. 4,00 m²) zu pflanzen.

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

4.1 Private Vorgartenflächen
(§ 81 Abs. 1, Ziffer 4 BauO NW)

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

4.2 Dachform
(§ 81 Abs. 1, Ziffer 1 BauO NW)

- 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.

4.3 Drempel
(§ 81 Abs. 1, Ziffer 1 BauO NW)

- Bei 1-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 1,00 m sein.
- Bei 2-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 0,40 m sein.

4.4 Dachaufbauten
(§ 81 Abs. 1, Ziffer 1 BauO NW)

- Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten.
- Bei 2-geschossigen Gebäuden sind nur flächenbündig liegende Oberlichter zulässig.

4.5 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.

4.6 Einfriedigungen
(§ 81 Abs. 1, Ziffer 4 BauO NW)

- Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Fußwege werden auf 0,90 m Höhe begrenzt.

5. Hinweise

5.1 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 / 5 20 02 50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 DSchG).

5.1.1 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3 u. 4 DSchG)

Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

5.1.2 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.

5.2 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“.

5.3 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.

5.4 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.

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

5.6 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 26. August 1992

In Vertretung:

gez. Spilker

Scharbius

Bürgermeister

Techn. Beigeordneter