STADT BAD OEYNHAUSEN
AMT FÜR PLANUNG UND VERKEHR
Az.: VI-A 61/Spr/sim

Rechtskräftig seit 03.12.1994

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 68 „Dörgen“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885, 1124);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1993 (GV. NW. S. 467);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 124);
- 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 (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Artikels 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 31. August 1994 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:	Von der Straße „Dörgen“
Im Osten:	Von der Straße „Auf den vier Stücken“
Im Süden:	Von der Werrestraße
Im Westen:	Von der Eidinghausener Straße (L 772)

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 §§ 3,4 u. 6 BauNVO)

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

1.3.1 Reine Wohngebiete (WR)

(§ 3 BauN VO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.3 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

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

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Ziff. 8 bezeichneten Teile des Gebietes gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

- Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Für die im Plan gekennzeichneten WR-WA und MI-Gebiete wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der durch entsprechende Planzeichen (ED) kenntlich gemachten Flächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb der durch entsprechende Planzeichen (E) kenntlich gemachten Flächen sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den Mischgebieten sind die Stellungen der baulichen Anlagen auf dem Grundstück so einzurichten, dass der Immissionsschutz benachbarter Wohngebiete gewährleistet ist (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

1.7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

- Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (mit Bolzfläche) festgesetzt.

1.8 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)

Dargestellt werden

- vorhandene Grabengewässer
- neu anzulegende Grabengewässer mit Auffangbecken für das anfallende Regenwasser der Gebäude.

1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Dargestellt werden

- öffentliche Verkehrsflächen und ein Fußweg.

1.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Dargestellt werden

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

2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a + b)

- An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücken festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische und den vorhandenen Baumarten entsprechende Laubbäume anzupflanzen.

  Für eine Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

- Die Gestaltung der neu anzulegenden Grabenparzellen und des Regenwasser-Auffangbeckens soll unter ökologischen Gesichtspunkten mit entsprechender Bepflanzung erfolgen (Gestaltung des Auffangbeckens mit Flachwasser- und Tiefwasserzonen).

  Die Bepflanzung der im Bebauungsplan kenntlich gemachten Pflanzstreifen wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB entsprechend des beigefügten Pflanzplanes festgesetzt.

Die Bepflanzung der neu anzulegenden Grabenparzellen und des Regenwasser-Auffangbeckens wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB entsprechend des beigefügten Pflanzplanes festgesetzt.

2.1 Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 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.

3 Gestalterische Festsetzungen

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

3.1 Private Vorgartenflächen

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

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

3.2 Dachform

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

- Es werden Satteldächer festgesetzt (SD)
- Bei I-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 und 48 Grad festgesetzt.
- Bei II-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad festgesetzt.
- Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.

3.3 Drempel

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

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

3.4 Dachaufbauten

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 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.
- Bei II-geschossigen Gebäuden sind nur flächenbündig liegende Oberlichter zulässig.

3.5 Sockelhöhe

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

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

3.6 Einfriedigungen
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

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

4 Hinweise

4.1 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).

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

Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

4.3 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.

4.4 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. September 1974“.

4.5 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. Das Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen.

4.6 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.

4.7 Befreiungen

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.

4.8 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 12.09.1994

(Fritz)

Bürgermeisterin

In Vertretung:
Scharbius

Techn. Beigeordneter