STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT

Rechtskräftig seit 27.01.1996

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 69 „Südlich Lütnants Feld“**
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 08.04.1994 (BGBl. I, S. 766) und das Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG 1993);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479);
- 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 24.11.1992 (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 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 481);

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.07.1995 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 Westen:	Durch die östliche Begrenzung der Schützenstraße.
Im Norden:	Durch die südliche Begrenzung der Straße „Lütnants Feld“.
Im Osten:	Durch die östliche Grenze der Flur 19, Gemarkung Lohe, bis zum Flurstück 238.
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze der Flurstücke 238 und 33 bis zur Schützenstraße.

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 u. 4 BauNVO)

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

1.3.1 Reine Wohngebiete (WR)

(§ 3 BauNVO)

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 Ziff. 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 Ziff. 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 Ziff. 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.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

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

- Die Zahl der zulässigen Geschosse wird teilweise als Höchstgrenze und teilweise als zwingend festgesetzt.
- In den Bereichen mit einer zwingenden II-geschossigen Bauweise ist auch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig.
- In einem Teilbereich (im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes) ist eine zwingend II-geschossige bis max. III-geschossige Bauweise zulässig.

1.5 Bauweise

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

Für die im Plan gekennzeichneten WR- und WA-Gebiete wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Innerhalb der durch entsprechende Planzeichen kenntlich gemachten Flächen
- sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: (ED)
- sind nur Einzelhäuser zulässig: (E)
- sind nur Doppelhäuser zulässig: (D)
- sind nur Hausgruppen zulässig: (H)

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 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 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 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Dargestellt werden
- öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB) für Straßen und Fußwege,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB) zugunsten der Allgemeinheit für private Wegeflächen.

1.10 Stellplätze und Garagen / Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB u. § 47 BauO NW und i.V.m. § 21 a (5) BauNVO)

Im WR-Gebiet westlich der Planstraße sind Tiefgaragen festgesetzt, die der privaten Nutzung dienen sollen und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu errichten sind. Ausnahmsweise darf die zulässige Geschossflächenzahl entsprechend § 21 a (5) BauNVO um die Fläche der notwendigen Tiefgaragen erhöht werden. Zusätzliche oberirdische Stellplätze sind bei den Grundstücken im Tiefgaragenbereich in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Als Maßnahme zur Erhaltung und zum Schutz der natürlichen Gegebenheiten wird westlich des Planbereiches entlang der Schützenstraße eine Fläche zum Schutz der Landschaft im Plangebiet festgesetzt.
Maßnahmen jeglicher Art, die den Charakter der im Plan kenntlich gemachten Grünfläche beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Aus landschaftspflegerischer Sicht werden folgende weitergehende Festsetzungen getroffen:

2.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 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 mindestens 4 m² unversiegelt bleiben.

2.2 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 m²) zu pflanzen.

2.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Pflanzstreifen festgesetzt, die mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen sind. Im nördlichen Bereich der „Fläche der Landwirtschaft“ wird ein ca. 5,00 m breiter 3-reihiger Gehölzstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten heimischen Bäumen zu bepflanzen ist, um eine Abschirmung der geplante Bebauung zur freien Landschaft hin zu erreichen.

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)

- Bei I-geschossigen Gebäuden werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad festgesetzt.
- Bei II-geschossigen Gebäuden werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad festgesetzt.
- Alternativ werden in den Bereichen der zwingenden II-geschossigen Bauweise auch Staffelgeschosse mit Flachdächern oder flachgeneigte Dächer zugelassen.
- Bei III-geschossigen Gebäuden sind nur flachgeneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung zulässig.
- 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 0,75 m sein.
- Bei III-geschossigen Gebäuden ist kein Drempel zulässig.

3.4 Dachaufbauten

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 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 II-geschossigen Gebäuden sind nur flächenbündig liegende Oberlichter zulässig.
- Bei III-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur zulässig, wenn sie einen untergeordneten Teilbereich der Dachfläche einnehmen.

3.5 Sockelhöhe

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) darf an der höchsten bergseitigen Stelle nicht mehr ls 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 BauGB 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).

4.1.1 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

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

Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

4.1.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Gebiet, das aufgrund alter Rechte für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.

4.2 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III a c 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 – Quellschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974“.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Kanalisation (Trennsystem) in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.
Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen.
Für die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu stellen.

4.4 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.

4.5 Befreiungen

(§ 31 Abs. 2 BauGB)

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.

4.6 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 22. Jan. 1996

In Vertretung:

gez. Fritz

Bürgermeisterin

gez. Scharbius

Techn. Beigeordneter