STADT BAD OEYNHAUSEN
AMT FÜR PLANUNG UND VERKEHR
Az.: 61/611

Rechtskräftig seit 14.03.1997

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 74 „Haberkamp“**
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);
- 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. 466, 479);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 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 Land 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).
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926);
- der Landschaftsplan „Bad Oeynhausen.

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 25. September 1996 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 74 ist wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Durch die östliche Begrenzung der Stüher Straße und weiter durch die westlichen Begrenzungen der Flurstücke 199, 200, 202, der Flur 8, Gemarkung Werste, dann weiter in südlicher Richtung bis zum Flurstück 214, Flur 8, Gemarkung Werste.
Im Norden:	Durch die südliche Begrenzung der „Werster Straße“ L 546.
Im Osten:	Durch die westliche Begrenzung der „Besselstraße“ und weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 175 (Graben), Flur 8, Gemarkung Werste.
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 97 (Werre-Altarm) und der nördlichen Grenze des Flurstückes 214, beide Flur 8, Gemarkung Werste.

Der Geltungsbereich ist auf dem Plan dargestellt.

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. 1 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

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5.

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die aufgeführten Nutzungen § 4 (3) BauNVO nur entlang der Werster Straße ab dem Gebäude Nr. 72 bis Gebäude Nr. 80.

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

Die Zahl der Vollgeschosse sind als Höchstgrenze festgesetzt.

Im nordöstlichen Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingend II-geschossig festgesetzt (§ 16 Abs. 4).

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

Eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.

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

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. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzt Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5

BauNVO nur innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Dargestellt wird eine öffentliche Grünfläche, die als Kinderspielplatz genutzt wird.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Dargestellt werden vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen. Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg usw.) wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Diese bleibt den Ausführungsplänen vorbehalten.

1.8.1 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, sichtbehindernden Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m – 2,50 m Höhe freizuhalten.

1.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Dargestellt werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger.

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 im südlichen Plangebiet entsprechend der Darstellung des Landschaftsplanes „Bad Oeynhausen“ ein Gebiet festgesetzt.

Maßnahmen jeglicher Art, die den Charakter der im Plan kenntlich gemachten Grünflächen beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes L 3 sind verbindlich.

3 Stellplätze

(§ 12 (2) BauNVO und § 9 (1) Ziff. 250 BauGB)

Für die ausgewiesenen Allgemeinen und Reinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass die Ausweisung von Stellplätzen nach dem § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig ist.

Die im Plangebiet nach § 47 BauO NW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Für 4 Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen.

Es sind breitkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen.

Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Stellplätze und Garagen dürfen nur auf den nichtüberbaubaren und überbaubaren Flächen untergebracht werden.

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a i.V.m. § 178 BauGB)

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten und öffentlichen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, soll ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene „Versiegelung“, bedingt durch neu hinzukommende Wohnbebauungs- und Erschließungsflächen, geschaffen werden.

Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste zu erfolgen.

Bei den Straßenbäumen muss je Baumscheibe eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

4 Gestalterische Festsetzungen
(§ 86 BauO NW i.V.m. § 12 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Private Grünflächen
(§ 86 (1) BauO NW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NW)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen in den Vorgärten nicht angelegt werden.

4.2 Einfriedigungen
(§ 86 (1) BauO NW i.V.m. § 12 BauO NW)

Im Bereich der Erschließungsanlage sind die Bauflächen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche durchgehend mit Einfriedung zu gestalten.

Die Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Wege werden auf 0,9 m Höhe begrenzt. Es werden nur leichte Zäune oder Hecken zugelassen.

4.3 Dachform
(§ 86 (1) § 12 Abs. 1 BauO NW)

Es werden Satteldächer festgesetzt (SD)

Bei I-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 und 45 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.

4.4 Drempel
(§ 86 (1) BauO NW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NW)

Bei 1-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.

4.5 Dachaufbauten
(§ 86 (1) BauO NW i.V.m. § 12 Abs. 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-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten (Dachglauben) ausnahmsweise zulässig, wenn sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt und nur einen untergeordneten Teilbereich der betroffenen Dachfläche einnimmt.

4.6 Materialien und Farbton

(§ 86 (1) BauO NW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NW)

Die Außenwandflächen sind weiß zu verputzen oder mit weißen Vormauerziegeln zu verblenden. Für die Dachflächen kommen rote Farbtöne und deren Schattierungen in Betracht. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

4.7 Sockelhöhe

(§ 81 (1) BauO NW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NW)

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

5 Hinweise

5.1 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).

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 Ziff. 2 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht 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. September 1974“.

5.3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 51 a (3) LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird bei den vorhandenen Straßen durch die bestehende Mischkanalisation abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird gemäß Landeswassergesetz (LWG) in Form einer Brauchwassernutzung festgesetzt.

5.4 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 (1) BauGB)

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

5.5 Befreiungen

(§ 31 (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.

5.6 Zuwiderhandlungen

(§ 84 BauO NW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 84 BauO NW).

Bad Oeynhausen, den 04. Nov. 1996

gez. (Fritz)	gez. Scharbius
Bürgermeisterin	Techn. Beigeordneter

P F L A N Z L I S T E

zum Bebauungsplan Nr. 74 „Haberkamp“ der Stadt Bad Oeynhausen

1.0 für Hecken und Kleingehölze / Pflanzstreifen ($ÖM_1$ und PM_1)

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	15 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	15 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Corylus avellana	Haselnuss	10 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10 %

Die Heckenanpflanzung ist bei den 3 m breiten Pflanzstreifen 3-reihig, bei den 4 m breiten Pflanzstreifen 4-reihig und bei den 5 m breiten Pflanzstreifen 5-reihig zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt jeweils 0,80 m.

2.0 Pflanzliste für öffentliche Baumanpflanzung ($ÖM_2$)

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Talia Intermedia	Linde	21

3.0 Pflanzliste für private Baumanpflanzungen (PM_3)

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Quercus robur	Stieleiche	8