STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 611

Rechtskräftig seit 10.07.2000

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 78 „Weberstraße“**
der Stadt Bad Oeynhausen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauGB sowie §§ 3 und 4 BauNVO)

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

1.1.1 Reine Wohngebiete (WR)
(§ 3 BauNVO)

In den als WR-Gebiet ausgewiesenen Flächen sind nur Nutzungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. Die in § 3 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)

In den als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. Die in § 4 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. In Teilbereichen werden auch Baulinien festgesetzt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO nur in der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sowie in den gesondert festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze.

1.3 Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

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

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs.1 Ziff.21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13)

Festgesetzt werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger sowie in einer Teilfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

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

Durch die im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen sowie den Pflanzstreifen ist ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene Versiegelung bedingt durch neu hinzu-

kommende Wohnbebauungs- und Erschließungsflächen geschaffen worden. Je 100 m^2 überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung hat entsprechend beigefügter Pflanzliste zu erfolgen.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

1.6 Ausführung und Begrünung der Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

Die im Plangebiet nach § 51 BauONW 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 m^2) zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

2. Gestalterische Festsetzungen
(§ 12 Abs. 1 i.V.m. § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Private Vorgartenflächen
(§ 86 Abs. 1 Ziff. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauONW)

Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. KFZ-Stellplätze und Garagen dürfen in Vorgärten nicht angelegt werden, außer an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Gemeinschaftsstellplätze - GSt).

2.2 Drempel
(§ 12 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauONW)

Der Drempel darf bei I-geschossiger Bauweise nicht höher als 1,0 m sein, bei II-geschossiger Bauweise nicht mehr als 0,50 m betragen.

2.3 Dachaufbauten
(§ 12 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauONW)

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 der Sparren) nicht überschreiten.
Bei II-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten (Dachgauben) ausnahmsweise zulässig, wenn sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt und nur einen untergeordneten Teilbereich der betroffenen Dachfläche einnimmt.
Bei I-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten generell zulässig.

2.4 Dachformen
(§ 12 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauONW)

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen werden Satteldächer (SD) festgesetzt. In den übrigen Bereichen sind auch Flachdächer (FD) sowie Staffelgeschosse zulässig. Die Dächer der Doppelhäuser sowie der Hausgruppen und nebeneinander entstehender Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

2.5 Sockelhöhe
(§ 12 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauONW)

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m gemessen am Gebäude betragen.

2.6 Dachneigung
(§ 12 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauONW)

Bei I-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung von 30-45°, bei II-geschossigen Gebäuden mindestens 30° festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

2.7 Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Ziff. 5 BauONW i.V.m. § 12 BauONW)

Einfriedungen entlang der Straßen, der Plätze und der Privatwege werden auf 0,90 m Höhe begrenzt.

2.8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 86 BauONW)

Die Außenwandflächen sind zu verputzen, mit glatten Vormauersteinen zu versehen oder in rotem bis braunem Klinker herzustellen.
Als Dacheindeckung sind rote oder schwarze Dachziegel oder -pfannen zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

3.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 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.: 0521/200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 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 1. September 1974.

3.3 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der Öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Kanalisation (Mischsystem) in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.

4. Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 BauGB und § 86 Abs. 1 BauONW)

Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind bindend, soweit nicht eine

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.

6. Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauONW i.V.m. § 84 Abs. 1 Ziff. 14 BauONW)

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

7. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. S.466);
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 7.3.1995 (GV.NW.S.218);
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV.NW.S.666/SGV.NW.2023);
- Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.3.1980 (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 12.3.1987 (BGBl. I, S.889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S.2081, 2110);
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 25.6.1995 (GV.NW.S.926);

Der Rat in seiner Sitzung am folgende Satzung erlassen;

Bad Oeynhausen, den

(Paul)
Bürgermeister

1.0 Pflanzliste für private Baumpflanzungen

Pflanzenauswahl:			
Lfd. Nr.:	**Lateinischer Name**	**Deutscher Name**	**Anzahl**
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	
(4)	Rosa canina	Hundsrose	
(5)	Acer campestre	Feldahorn	
(6)	Acer platanoides	Spitzahorn	
(7)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
(8)	Virburnum opulus	Schneeball	pro 100 m²
(9)	Corylus avellana	Haselnuß	überbaubarer
(10)	Corylus colurna	Baumhasel	Grundstücks-fläche 1 Baum
(11)	Carpinus betulus	Hainbuche	
(12)	Cornus mas	Kornelkirsche	
(13)	Malus sylvestris	Wildapfel	
(14)	Pyrus pyraster	Wildbirne	
(15)	Fagus sylvatica	Rotbuche	
(16)	Quercus robur	Stieleiche	
(17)	Tilia cordata	Winterlinde	
(18)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
(19)	Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschke	
(20)	Aesculus hippo-castanum	Roßkastanie	

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Änderungsplan dargestellten und in dieser Pflanzliste beschriebenen Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z. Z. gültigen Fassung verwiesen.