



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
 - WR Reine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)
 - 0,5 Geschossflächenzahl - Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl - Höchstmaß
 - I II Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - SD Satteldach
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Feuerwehr
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fuß- und Radweg
 - Fußweg (privat)
 - Öffentliche Parkplätze
 - Ein- und Ausfahrt
- 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität
- 7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
 - Lärmschutzwand oder -wand mit Begrünung
- 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume zu pflanzen
 - Private Grünfläche
- 9. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtdreieck
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 10. ERLÄUTERUNGEN
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschafts- und Betriebsgebäude
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze, vorhanden
 - Flurstücksgrenze, geplant
 - Polygonpunkt
 - Kleinpunkt

TEXTTEIL

- 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 § 4 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 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Zahl von 0,8 zulässig. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO nur in der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.3 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßenmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedungen, sich behindernden Bepflanzungen, sich behindernden Gelände und parkenden Fahrzeugen in 0,70 m - 2,50 m Höhe freizuhalten.
 - 1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 178 BauGB)

Durch die im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen sowie Pflanzstreifen ist ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene Versiegelung bedingt durch neu hinzukommende Verkehrs- und Erschließungsflächen gesichert worden. Die Bepflanzung hat entsprechend beigefügter Pflanzliste zu erfolgen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.
 - 1.5 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte Fläche ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung als begrünter Lärmschutzwand oder als begrünter Lärmschutzwand zu errichten. Eine Kombination aus Wand und Wall ist ebenfalls zulässig. Zur Eingrünung der Lärmschutzwand sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu verwenden.
 - 1.6 Ausführung und Begrünung der Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die im Plangebiet nach § 51 BauNVO erforderlichen Stellplätze sind einzurichten. Für 10 Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Es sind breitkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen. Die Oberflächenbegrünung der Stellplätze ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.
 - 1.7 Ausgleichsmaßnahmen
- 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

- 2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 1 i.V.m. § 96 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 - 2.1 Private Vorgartentflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NRW)

Die privaten Vorgartentflächen sind gärtnerisch zu gestalten. KFZ-Stellplätze und Garagen dürfen in Vorgärten nicht angelegt werden.
 - 2.2 Drempele (§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

Der Drempele darf bei l-geschossiger Bauweise nicht höher als 1,0 m sein, bei l-geschossiger Bauweise nicht mehr als 0,50 m betragen.
 - 2.3 Dachaufbauten (§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

Dachaufbauten müssen von den Giebelseisen 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 l-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 l-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten generell zulässig.
 - 2.4 Dachformen (§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen werden Satteldächer (SD) festgesetzt. Die Dächer der Doppelhäuser und Nebeneinander entstehender Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.
 - 2.5 Sockelhöhe (§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

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 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

Bei l-geschossigen Wohngebäuden wird eine Dachneigung von 30-45°, bei l-geschossigen Gebäuden zur Versorgung des Gebietes wird eine Dachneigung von 15-25°, bei l-geschossigen Gebäuden von mindestens 30° festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.
 - 2.7 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 12 BauO NRW)

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 BauO NRW)

Die Außenwandflächen sind zu verputzen, mit glatten Vornauersteinen zu versehen oder in rotem bis braunem Klinker herzustellen. Als Dachdeckung sind rote oder schwarze Dachziegel oder -pfannen zulässig.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DtschG)
 - 3.1 Kulturgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DtschG)

Bei Bodengriffen entdeckte Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelruine, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschichtung) sind der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/200220) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsschritte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - 3.2 Gewässerschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

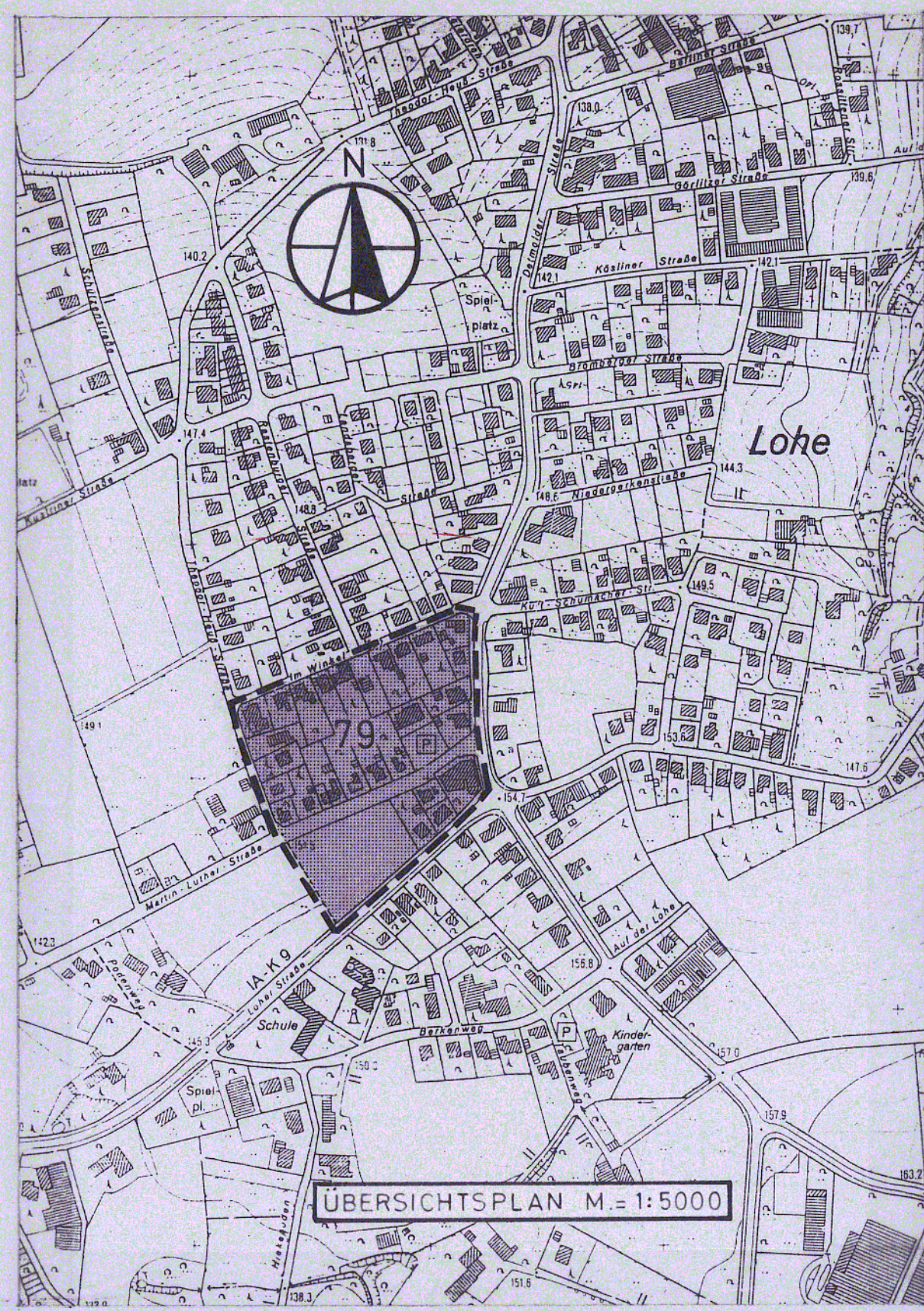
Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III b der beauftragten „Ordnungsbehörden Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Saeffelen für die städtisch anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen - Kreis Minden-Lübbecke - und Salzuflen - Kreis Lippe - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Saeffelen vom 16. Juli 1974“ in Kraft getreten am 1. September 1974.
 - 3.3 Ver- und Entsorgung/Verseicherung (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindeversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Kanalisation (Mischsystem) in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Die Ver- und Entsorgung von Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken nur über die bebaute Bodenzone erfolgen. Eine Direktentleitung des Niederschlagswassers über Sickerschächte oder ähnliche Bauwerke in den Untergrund ist nicht zulässig. Die Versickerungsmöglichkeiten sind im Einzelfall zu prüfen.
 - 4. AUSNAHMEN (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteils sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen wird.
 - 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 BauO NRW i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 14 BauO NRW)

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



ÄNDERUNGEN	
ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF EINWENDUNGEN	
ÄNDERUNGEN	BESCHLUSS VOM

STADT BAD OEYNHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 79 „Martin-Luther-Straße“

M. = 1 : 1.000

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: 3,10 ha

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST:

DER BEBAUUNGSPLAN ALS ZEICHNUNG EINSCHL. DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

OFFENLEGUNGS-AUSFERTIGUNG

1. 2. 3. AUSFERTIGUNG

KARTENGRUNDLAGE: KATASTERKARTE; FREIGEBEN ZUR VERVIELFÄLTIGUNG DURCH VEREINBARUNG MIT DEM KREIS-MINDEN-LÜBBECKE (KATASTERAMT) VOM 09.04.1957.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG

STADT BAD OEYNHAUSEN
DER BÜRGERMEISTER
IN VERTRETUNG:

STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT
IM AUFGTRAG:

BAD OEYNHAUSEN, DEN 30. Okt. 2001

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES NACH DEM KATASTERNACHWEIS NICHTIG UND DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

BAD OEYNHAUSEN, DEN 15. Nov. 2001

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST ALS ENTWURF GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES VOM 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT BAD OEYNHAUSEN VOM 05.04.2000 AUFGESTELLT WORDEN.

BAD OEYNHAUSEN, DEN 05. Nov. 2001

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES VOM 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG HAT AM 20.07.2000 STATTGEFUNDEN.

BAD OEYNHAUSEN, DEN 30. Okt. 2001

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES VOM 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG UND DES § 7 DER GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14. JULI 1994 (GV.NW.S.666/SGV.NW.2023) VOM RAT DER STADT BAD OEYNHAUSEN AM 19.09.2001 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

BAD OEYNHAUSEN, DEN 30. Okt. 2001

BAD OEYNHAUSEN, DEN 05. Nov. 2001

BAD OEYNHAUSEN, DEN 30. Okt. 2001

BAD OEYNHAUSEN, DEN 05. Nov. 2001

BAD OEYNHAUSEN, DEN 30. Okt. 2001

BAD OEYNHAUSEN, DEN 30. Okt. 2001

BAD OEYNHAUSEN, DEN 30. Okt. 2001

BAD OEYNHAUSEN, DEN 30. Okt. 2001