STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 611

Rechtskräftig seit 09.10.2001

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 79 „Martin-Luther-Straße“**
Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 19.09.2001 folgende Satzung erlassen:

0 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 (BauO NRW) vom 01.03.2000;
- 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);
- Landschaftsplan 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 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 Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehindernden Bepflanzungen, sichtbehinderndem 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 Wohnbebauungs- und Erschließungsflächen geschaffen 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 begrünte Lärmschutzwand oder als begrünter Lärmschutzwall zu errichten. Eine Kombination aus Wand und Wall ist ebenfalls zulässig. Zur Eingrünung der Lärmschutzeinrichtung 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 BauO NRW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Für 10 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.

1.7 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen und Pflanzstreifen gemäß Gliederungspunkt 1.4 vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Durchführung dieser Maßnahmen errechnet die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (vgl. Begründung zu diesem Bebauungsplan) ein Kompensationsdefizit von 8.299 Werteinheiten (WE). Zum Ausgleich dieses Defizites sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche durchzuführen:

<u>Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 116/3</u>:

Ausgangszustand (Acker)	Grundwert: 2 x 2.966 m^2 = 5.932 WE
Zustand nach Durchführung der Maßnahme (Aufforstung)	Grundwert: 6 x 2.966 m^2 = 17.796 WE
	+ 11.864 WE

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. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Private Vorgartenflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NRW)

Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen in Vorgärten nicht angelegt werden.

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

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

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 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 I-geschossigen Wohngebäuden wird eine Dachneigung von 30-45°, bei I-geschossigen Gebäuden zur Versorgung des Gebietes wird eine Dachneigung von 15-25°, bei II-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 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/Versickerung
(§ 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.
Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken ist über die belebte Bodenzone möglich. Eine Direkteinleitung des Niederschlagswassers über Sickerschächte oder ähnliche Bauwerke in den Untergrund ist nicht zulässig.
Die Versickerung des Niederschlagswassers soll auf den eigenen Grundstücken nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Eine Direkteinleitung 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 Textteiles 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.

Bad Oeynhausen, den

gez.
Gerhard Paul
Bürgermeister

1.0 Pflanzliste für private Baumpflanzungen

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
(1)	Acer campestre	Feldahorn
(2)	Acer platanoides	Spitzahorn
(3)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
(4)	Carpinus betulus	Hainbuche
(5)	Malus sylvestris	Wildapfel
(6)	Pyrus pyraster	Wildbirne
(7)	Fagus sylvatica	Rotbuche
(8)	Quercus robur	Stieleiche
(9)	Tilia cordata	Winterlinde
(10)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
(11)	Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschge
(12)	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie

2.0 Pflanzliste für öffentliche Baumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
(1)	Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschge
(2)	Tilia cordata	Winterlinde
(3)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
(4)	Quercus petraea	Traubeneiche
(5)	Quercus robur	Stieleiche

3.0 Pflanzliste für private Heckenpflanzungen

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
(1)	Crataegus monogyna	Weißdorn
(2)	Prunus spinosa	Schlehe
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel
(4)	Rosa canina	Hundsrose
(5)	Viburnum opulus	Schneeball
(6)	Corylus avellana	Haselnuss
(7)	Acer campestre	Feldahorn
(8)	Cornus mas	Kornelkirsche
(9	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
(10)	Malus sylvestris	Wildapfel

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