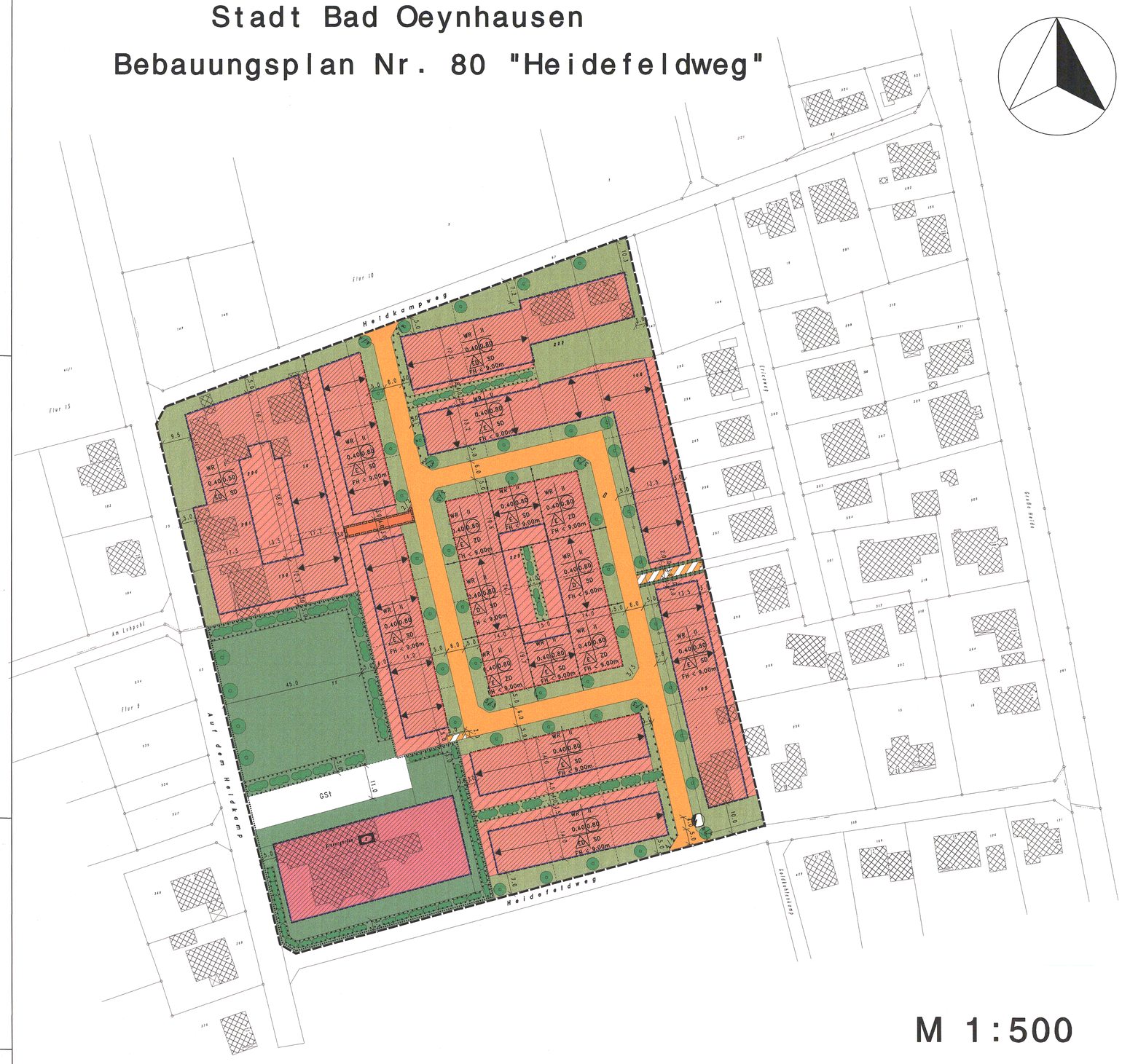
# Stadt Bad Oeynhausen

# Bebauungsplan Nr. 80 "Heidefeldweg"




M 1:500

## Planzeichenerklärung

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR — Reines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf
- Überbaubare Fläche

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH < 9.00 m Firsthöhe maximal 9.00 m

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD — Satteldach
- ZD — Zeltdach
- Firstrichtung

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§5 Abs.2 Nr.2 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- K — Kindergarten

**5. Verkehrsflächen**
(§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinien

**6. Ein- bzw. Ausfahrten**
(§9 Abs. 1 Nr.4. und 11 i.V.m. Abs.6 BauGB)

- keine Zufahrten zulässig

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität**
(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- Elektrizität

**8. Grünflächen**
(§9 Abs. 1 Nr.12)

- private Grünflächen
- Außenspielfläche Kindergarten

**9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebot Bäume gemäß Artenliste
- Pflanzgebot Heckensträucher gemäß Artenliste

**10. Sonstige Planzeichen**

- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. (§1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO)
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- 3 7 7 — Flurstücksnummer

| WR | II | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
|---|---|---|---|
| 0.40 | (0.80) | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| E | SD | Bauweise | Dachform |

## A Rechtliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000;
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666/SGV.NW.2023);
- 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 Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.1997 (BGl. I, S 2081, 2110) ;
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.S.926)

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Bestandteile des Bebauungsplanes**
(§9 BauGB)

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

**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 und Baulinien kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

**3. Private Vorgartenflächen**
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen werden als private Vorgartenflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der privaten Vorgartenflächen ist die Anlage von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen nicht zulässig.

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Festgesetzt werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.

**5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12cm zu pflanzen.

Auf den als öffentliche und private Pflanzstreifen festgesetzten Flächen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. Die Arten sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Heckenpflanzungen

| Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.: | Lateinischer Name | Deutscher Name |
|---|---|---|
| (1) | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| (2) | Prunus spinosa | Schlehe |
| (3) | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| (4) | Rosa canina | Hundsrose |
| (5) | Acer campestre | Feldahorn |
| (6) | Virburnum opulus | Schneeball |
| (7) | Amelanchier vulgaris | Felsenbirne |
| (8) | Carpinus betulus | Hainbuche |
| (9) | Ligustrum vulgare | Liguster |
| (10) | Forsythia intermedia | Forsythie |
| (11) | Sanguineum atrorubens | Blutjohannisbeer |
| (12) | Cornus mas | Kornelkirsche |
| (13) | Corylus avellana | Haselnuss |
| (14) | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| (15) | Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| (16) | Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| (17) | Sambucus nigra | Holunder |
| (18) | Sorbus aucuparia | Eberesche |

Öffentliche Baumpflanzungen

| Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.: | Lateinischer Name | Deutscher Name |
|---|---|---|
| (1) | Anus glutinosa | Erle |
| (2) | Quercus robur | Eiche |

Private Baumpflanzungen

| Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.: | Lateinischer Name | Deutscher Name |
|---|---|---|
| (1) | Acer platanoides | Spitzahorn |
| (2) | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| (3) | Betula pendula | Birke |
| (4) | Carpinus betulus | Hainbuche |
| (5) | Fagus sylvatica | Rotbuche |
| (6) | Fraxinus excelsior | Esche |
| (7) | Quercus robur | Stieleiche |
| (8) | Robinia pseudoacacia | Robinie |
| (9) | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| (10) | Sorbus torminalis | Elsbeere |
| (11) | Sorbus x intermedia | Mehlbeere |
| (12) | Tilia cordata | Winterlinde |
| (13) | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| (14) | Tilia x intermedia | Linde/ Hybridform |
| (15) | Alte Kernobstarten | Apfel,Birne, Zwetschge |

Die Heckenpflanzung ist bei einem 5 m breiten Pflanzstreifen 2-reihig, bei einem 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 0,80 m.

**6. Ausgleichsmaßnahmen**
(§1a BauGB i.V.m. §8 BNatSchG)

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen und Pflanzstreifen gemäß Gliederungspunkt 5. vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Durchführung dieser Maßnahmen errechnet die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Begründung zu diesem Bebauungsplan) ein Kompensationsdefizit von 8083 Werteinheiten (WE). Zum Ausgleich dieser Defizites sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche durchzuführen:

Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 110:

| | | |
|---|---|---|
| Ausgangszustand (Acker) | Grundwert: 2 x 2.000 m² = | 4.000 WE |
| Zustand nach Durchführung der Maßnahme (Aufforstung) | Grundwert: 6 x 2.000 m² = | 12.000 WE |
| | | 8.000 WE |

## C Gestalterische Festsetzungen

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 BauONRW)

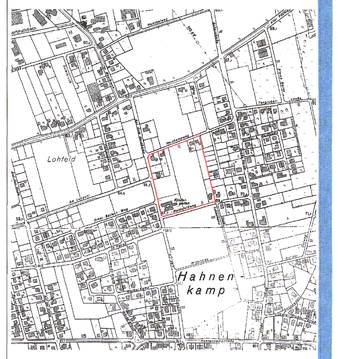
**1. Dächer**

Dacheindeckung
Dächer sind mit Dachziegeln oder -pfannen in einem roten Grundton einzudecken. Dachflächen von Dachaufbauten sind identisch auszuführen. Ausnahmen können für private Solarnutzungen zugelassen werden.

Dachaufbauten
Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mind. 1.50m einhalten. Sie sind nur mit einer Breite von max. 3.00m sowie max. 40% der Traufläge des Daches zulässig. Dachaufbauten sind nur mit geraden Seitenwangen zulässig und müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art und Gestaltung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.80m (gemessen jeweils von der Oberkante der Sparren) nicht überschreiten.

Gestaltung nebeneinander entstehender Dachflächen
Die Dächer der Doppelhäuser und nebeneinander entstehender Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten. Garagenkörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

## Übersichtsplan




**2. Fassaden**

Sockel
Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0.50m, gemessen am Gebäude,betragen.

Drempel
Bei II-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 0.50m sein.

Außenwandflächen
Die Außenwandflächen von Haupt-und Garagengebäuden sind mit glattem rot-braunem Klinker herzustellen oder zu verputzen. Es ist weißer oder leicht getönter Putz zu verwenden.

Firsthöhe
Die Firsthöhe wird auf 9.00m beschränkt.

**3. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie der Privatwege werden auf 0.90m Höhe begrenzt. Es werden nur leichte Zäune und Hecken zugelassen.

## D Hinweise

**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 Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/ 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

**3.2 Gewässerschutz**
(§9 Abs.6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone IV der beigefügten Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Kreis Minden-Lübbecke - und Bad Salzuflen - Kreis Lippe - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01.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 städtischen Wasserversorgung. 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.
Für die Stromversorgung wird der Bau einer Trafostation im Plangebiet erforderlich. Ein entsprechender Standort ist in der Planzeichnung festgesetzt.

**3.4 Ausnahmen**
(§31 Abs.1 BauGB)

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

**3.5 Befreiungen**
(§31 Abs.2 BauGB)

Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

**3.6 Zuwiderhandlungen**
(§86 BauONRW i.V.m. §84 BauONRW)

Verstöße gegen die gemäß §86 BauONRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß §84 BauONRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

---

Für den Planentwurf und die Plananfertigung

Bad Oeynhausen, den 25.01.2001

A. Kohl Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner, Bauleitplanung, Wasserwirtschaft, Raumordnung, Hauptstraße 37, 32549 Bad Oeynhausen, Telefon 05731/ 75 20 81, Fax 05731/ 751 406

Planung
Ingenieurbüro A. Kohl

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes nach dem Katasternachweis richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bad Oeynhausen, den 13. März 2001

(Plumhoff)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Plumhoff Öff. best. Vermessungsingenieur

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 14.06.2000 aufgestellt worden.

Bad Oeynhausen, den 12.03.01

(Paul)
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der zur Zeit geltenden Fassung hat am 14.09.2000 stattgefunden.

Bad Oeynhausen, den 09. März 2001

Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

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 Gemeindeordnung 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 21.Feb.2001 als Satzung beschlossen worden.

Bad Oeynhausen, den 12.03.01

(Paul)
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der zur Zeit geltenden Fassung und des §7 der Gemeindeordnung 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 21.Feb.2001 als Satzung beschlossen worden.

Bad Oeynhausen, den 09. März 2001

Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

Gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der zur Zeit geltenden Fassung ist der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit der Auslegung am 08.März.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der rechtskräftige Bebauungsplan liegt ab sofort bei der Stadt Bad Oeynhausen, Rathaus II, Schwarzer Weg 6 - Planungsamt - zu jedermanns Einsicht bereit.
Bad Oeynhausen, den 09. März 2001

Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

Die Übereinstimmung mit den Offenlegungsplan vom 21.Feb.2001 wird bescheinigt.

Bad Oeynhausen, den 09. März 2001

Der Bürgermeister
In Vertretung:
(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

---

~~OFFENLEGUNGSAUSFERTIGUNG: 1. / X. AUSFERTIGUNG~~
STADT BAD OEYNHAUSEN ; GEMARKUNG EIDINGHAUSEN;
FLUR 10; FLURSTÜCKE 10, 11, 104, 105, 106, 150, 222, 223, 290, 291

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: 2,98 ha

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