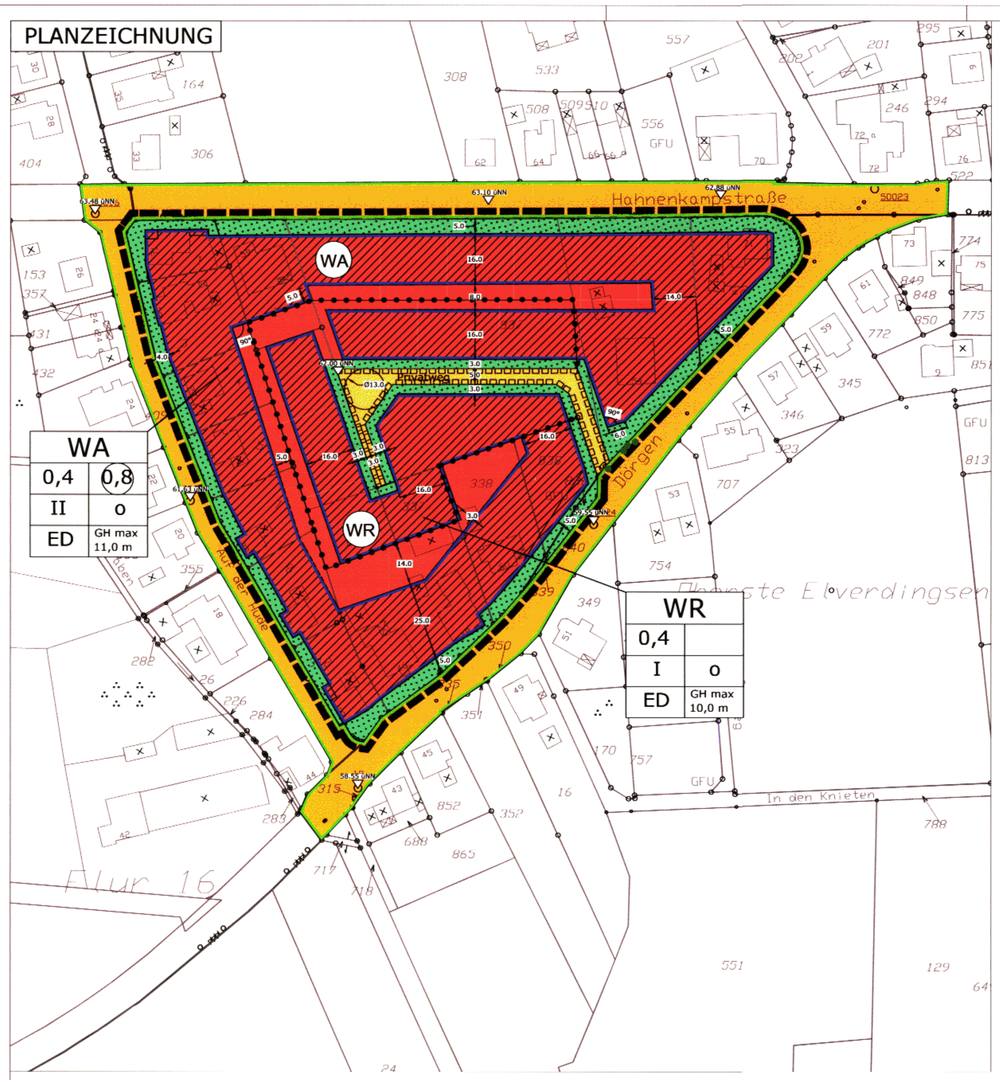
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

überbaubare Fläche

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA / WR		Allgemeines Wohngebiet/Reines Wohngebiet	
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	o	Zahl der Vollgeschosse	offene Bauweise
ED	GH max 11,0 m	nur Einzel-u. Doppelhäuser	Gebäudehöhe, maximal

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Privatweg

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen, Vorgarten

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

mögliche Grundstücksteilung

Bäume Bestand

Angabe der Höhenmeter üNN

HINWEISE

Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 in der Schutzzone III b.
Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittelbeseitigung

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk" des Landes Nordrhein-Westfalens, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Einigkeit" der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN" der BEB Erdgas und Erdöl GmbH.

Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 3, 4, 16 - 20, und 22 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe sowie
Tankstellen
sind nicht zulässig.

1.2 Reines Wohngebiet (WR)
Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt im WA und WR 0,4.

1.4 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im WA beträgt 0,8.

1.5 Zahl der Vollgeschosse
An den Straßen „Hahnenkampstraße", „Dörgen" und „Auf der Hude" (WA) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Im innenliegenden WR ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.6 Höhe baulicher Anlagen

1.6.1 Gebäudehöhen
Innerhalb des WA wird die Gebäudehöhe auf maximal 11,0 m, innerhalb des WR auf maximal 10,0 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum höchstgelegenen Punkt des Gebäudekörpers.
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,5 m, gemessen am Baukörper über den Höhenbezugspunkt hinausragen.

1.6.2 Höhenbezugspunkt
Für die Grundstücke des WA an den Straßen Hahnenkampstraße, Auf der Hude und Dörgen wird als Höhenbezugspunkt die mittlere Höhenlage der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Breite des an die Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstückes festgesetzt.
Für die Grundstücke Dörgen 48 und 50 ist der Höhenbezugspunkt um das Maß des bestehenden Höhenunterschieds zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erhöhen.
Für die Baugrundstücke des WR wird als Höhenbezugspunkt 62,00 m üNN festgesetzt.

1.7 Bauweise
Für die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete WA und WR wird eine offene Bauweise (o) mit Einzel- und/oder Doppelhäusern (ED) festgesetzt.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Innerhalb der WA und WR sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

3.2 Neuanzulegende Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, auszuführen.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Festgesetzt wird eine private Verkehrsfläche, die der inneren Erschließung dient.

5. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sind bis auf notwendige Zuwegungen zu den Gebäuden und Zufahrten zu den Stellplätzen, Carports bzw. Garagen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Neben den notwendigen Zuwegungen ist je Grundstück die Anlage eines Stellplatzes an der Erschließungsseite zulässig. Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z. B. Rasengittersteinen oder Pflaster, mit mindestens 30% Fugenanteil herzustellen.
Die Anlage von Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist in der privaten Grünfläche nicht zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Festgesetzt werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche.

6.2 Innerhalb der in 6.1 festgesetzten Flächen dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

7. Gestalterische Festsetzungen
(§§ 12 und 13 i.V.m. §§ 65 und 86 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Dachformen und -neigung
Als Dachformen sind im WA und WR Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen.
Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.

7.2 Dacheindeckung
Hochglänzende Dachziegel oder Dachpfannen sind nicht zulässig.

8. Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

8.2 Befreiungen
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.

9. Abweichungen
(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)
Abweichungen von den gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen, können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

10. Zuwiderhandlungen
(§ 81 i.V.m. 84 BauO NRW)
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

VERFAHRENSVERMERKE

Planentwurf und Bearbeitung

Bad Oeynhausen, den 03.03.2014

Stadt Bad Oeynhausen
Bereich Stadt- und Verkehrsplanung
Im Auftrag:
(Thielscher)
stellv. Fachbereichsleiter

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 03.03.2014

(Plumhoff)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan ist als Entwurf gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Oeynhausen vom 05.06.2013 aufgestellt worden.

Bad Oeynhausen, den 04.03.2014

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung hat am 08.07.2013 stattgefunden.

Bad Oeynhausen, den 04.03.2014

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 13.12.2013 öffentlich ausgelegen.

Bad Oeynhausen, den 04.03.2014

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juli 2007 (GV.NRW.S.380) vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen am 26.02.2014 als Satzung beschlossen worden.

Bad Oeynhausen, den 04.03.2014

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung ist der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung am 13.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der rechtskräftige Bebauungsplan liegt ab sofort bei der Stadtverwaltung Bad Oeynhausen, Rathaus II, Schwarzer Weg 6, Bereich Stadt- und Verkehrsplanung zu jedermanns Einsicht bereit.

Bad Oeynhausen, den 31.03.2014

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Bad Oeynhausen, den 31.03.2014

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

STADT BAD OEYNHAUSEN
FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
Bereich Stadt- und Verkehrsplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 108 "Hahnenkampstraße/Dörgen"

gem.§ 13 a BauGB

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: 2,00 ha	KARTENGRUNDLAGE: KATASTERKARTE; FREIGEGEBEN ZUR VERVIELFÄLTIGUNG DURCH VEREINBARUNG MIT DEM KREIS MINDEN-LÜBBECKE (KATASTERAMT) VOM 09.04.1957
1. Ausfertigung	

MASSSTAB:	DATUM:	BEARBEITET:	GEZEICHNET:	DATEI NAME:
1 : 1.000	März 2014	GS	SK	8108_Hahnenkampstraße Dörgen_1. Ausfertigung.dwg