TEXTTEIL
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 108 „Hahnenkampstraße/Dörgen“

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 26.02.2014 folgende Satzung erlassen:

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und dem dazugehörigen Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

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)

5.1 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.

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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251 591-8961, Fax: 0251 591-8989 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);
- **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. 1991 I 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

Bad Oeynhausen, den 04.03.2014

gez. Mueller-Zahlmann
Bürgermeister

Hinweis: Unterzeichnet auf der Planausfertigung