PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

überbaubare Fläche
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	Reines Wohngebiet	
0,3	ED	Grundflächenzahl (GRZ) / Einzel- und Doppelhäuser
I	o	Zahl der Vollgeschosse / Offene Bauweise
max. 2 WE	maximale Anzahl an Wohneinheiten	

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15, 20 und Abs.6 BauGB)

Private Grünfläche

Fläche zum Schutz von Natur u. Landschaft

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen

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)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

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 Reines Wohngebiet (WR)
Gem. § 3 Abs. 1 - 4 BauNVO
Die Wohnbauflächen werden als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb der bebaubaren Flächen des Plangebietes beträgt 0,3.

1.3 Zahl der Vollgeschosse
Im ganzen Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.4 Erdgeschoss-Fertigfußboden
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) eines Gebäudes darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,5m nach oben hinausragen.

1.5 Bauweise
Für das Reine Wohngebiet (WR) wird die offene Bauweise (o) mit Einzel- und / oder Doppelhäusern (ED) festgesetzt.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
In den Reinen Wohngebieten (WR) sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 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, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO und § 51 BauO NRW)

3.1 Neue Stellplätze
Bei neuen Bauvorhaben sind je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Festgesetzt werden öffentliche Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung dienen.

5 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Das nördlichste Teilstück des Siektals wird als „private Grünfläche" festgesetzt. Diese private Grünfläche ist zu pflegen und von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätzen, Carports oder Garagen im Sinne des § 12 BauNVO ist in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

6 Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Das von Norden nach Süden verlaufende grüne Band des Siektals wird zum Großteil als „Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft" festgesetzt. Diese Flächen sollen im Zusammenhang mit einer Renaturierung naturnah erhalten und gepflegt werden.
Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätzen, Carports oder Garagen im Sinne des § 12 BauNVO ist auf den „Flächen für Naturschutz" nicht zulässig.

7 Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu schützen und zu erhalten. Im Falle eines Verlustes (z.B. durch Baumschäden, Krankheiten), ist dieser durch einen großkronigen, heimischen Laubbaum zu ersetzen.

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

8.1 Dacheindeckung
Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzende Dachziegel oder Dachpfannen sind nicht gestattet.

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

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

9.2 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.

10 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.

11 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 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **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 20.05.2015 (GV. NRW. S. 294)
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.6.2015 (GV. NRW. S. 496)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

- jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung -

HINWEISE

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktsfeld „Einigkeit", über dem auf Pyrit verliehenen und inzwischen erloschenen Berkwerksfeld „Vereinigte Johanne Sophie" und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden". Im Plangebiet ist kein Bergbau dokumentiert. Demzufolge ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Planentwurf und Bearbeitung

Bad Oeynhausen, den 27. SEP. 2016

Stadt Bad Oeynhausen
Bereich Stadt- und Verkehrsplanung
Im Auftrage:

(Reeker)
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 28. OKT. 2016

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. J. Plumhoff

(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 18.10.2014 aufgestellt worden.

Bad Oeynhausen, den 27. SEP. 2016

(Wilmsmeier)
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 29.10.2015 stattgefunden.

Bad Oeynhausen, den 27. SEP. 2016

(Wilmsmeier)
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 04.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016 öffentlich ausgelegen.

Bad Oeynhausen, den 27. SEP. 2016

(Wilmsmeier)
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 Gesezt vom 14. Juli 2007 (GV.NRW.S.380) vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen am 14.03.2016 als Satzung beschlossen worden.

Bad Oeynhausen, den 27. SEP. 2016

(Wilmsmeier)
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 17.11.2016 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 18. NOV. 2016

(Wilmsmeier)
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom
wird bescheinigt.

Bad Oeynhausen, den 04. OKT. 2016

(Wilmsmeier)
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

STADT BAD OEYNHAUSEN

FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
Bereich Stadt- und Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 109 "Voßbrink"

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: 4,7 ha	KARTENGRUNDLAGE: KATASTERKARTE; FREIGEGEBEN ZUR VERVIELFÄLTIGUNG DURCH VEREINBARUNG MIT DEM KREIS MINDEN-LÜBBECKE (KATASTERAMT) VOM 09.04.1957
SATZUNG	

MASSSTAB:	DATUM:	BEARBEITET:	GEZEICHNET:	DATEI NAME:
1:1.000 (im Original)	September 2016	kk	sk	B109_Voßbrink_Satzung_ September 2016