TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 109 „Voßbrink“

(Rechtskräftig seit 17.11.2016)

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 14.09.2016 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 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.

HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines bekannten Bombeneinzugsgebietes. Hinsichtlich eventueller Kampfmittelrückstände empfiehlt es sich folgendes zu beachten:

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.

Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (https://trassenauskunft-kabel.telekom.de ; E-Mail-Adresse Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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); 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 –

Bad Oeynhausen, den 27.10.2016

gez.

Wilmsmeier

Bürgermeister

(Hinweis: Auf der Planausfertigung unterzeichnet)