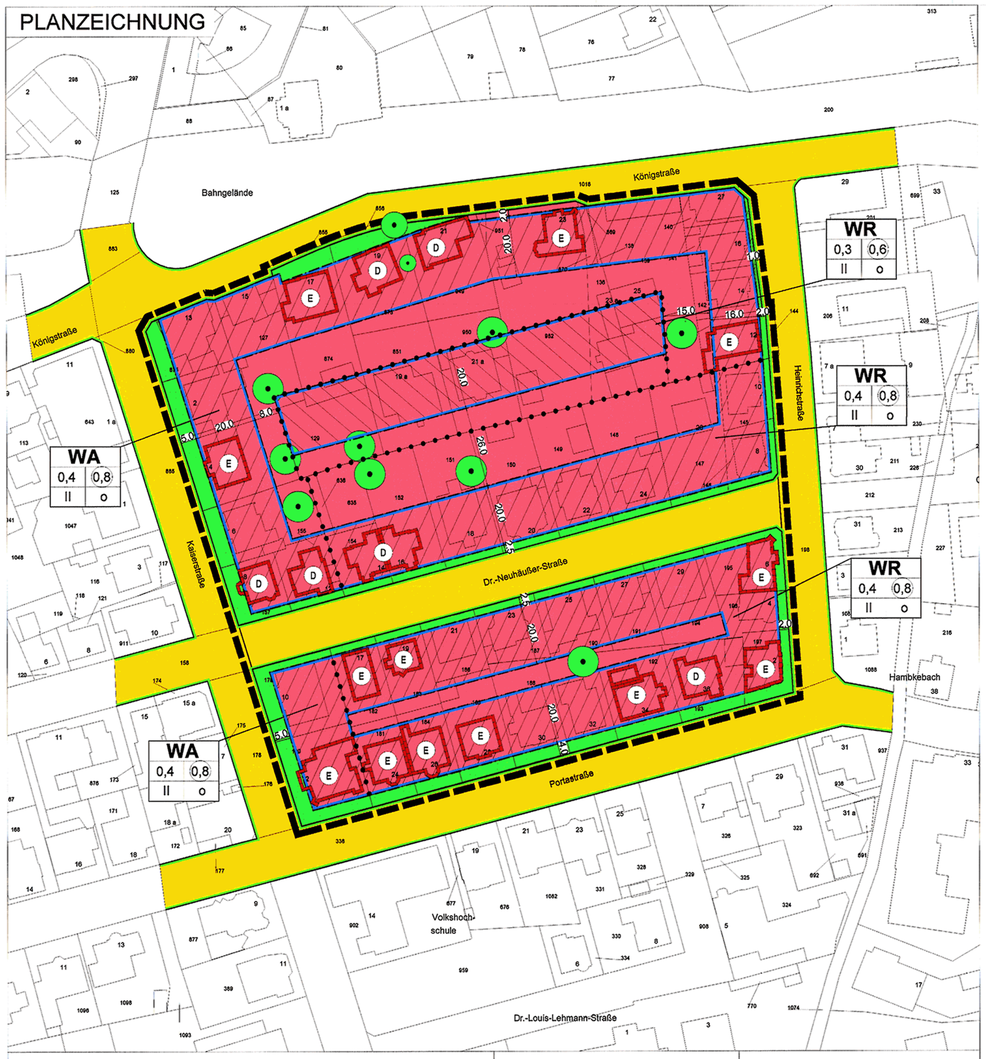
PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Planentwurf und Bearbeitung

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

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 17.09.2014 aufgestellt worden.

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 21.05.2015 stattgefunden.

Bad Oeynhausen, den 27. SEP. 2016
Stadt Bad Oeynhausen
Bereich Stadt- und Verkehrsplanung
Im Auftrage:
(Rieker)
Fachbereichsleiter

Bad Oeynhausen, den 28. OKT. 2016
(Plumhoff)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bad Oeynhausen, den 27. SEP. 2016
(Wilmsmeier)
Bürgermeister

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.

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 14.09.2016 als Satzung beschlossen worden.

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.

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Bad Oeynhausen, den 27. SEP. 2016
(Wilmsmeier)
Bürgermeister

Bad Oeynhausen, den 27. SEP. 2016
(Wilmsmeier)
Bürgermeister

Bad Oeynhausen, den 18. NOV. 2016
(Wilmsmeier)
Bürgermeister

Bad Oeynhausen, den 04. OKT. 2016
(Wilmsmeier)
Bürgermeister

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-)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 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

WA / WR		Allgemeines Wohngebiet/Reines Wohngebiet	
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	o	Zahl der Vollgeschosse	offene Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

privat — Private Grünflächen

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 9 Abs.6 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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)

HINWEISE

Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 in der Schutzzone III aC.
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)
Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Reines Wohngebiet (WR)

Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen, gem. § 3 Abs. 3 BauNVO können Ausnahmen zugelassen werden.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

In allen WA und WR Gebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.5 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Reinen Wohngebiete (WR) wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

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 und § 23 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen der Wohnbauflächen zulässig.

3.1 Carports und Garagen

Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den festgesetzten Vorgärten „Private Grünfläche" nicht zulässig.

3.2 Neue Stellplätze

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 öffentliche Verkehrsfläche.

5 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6)
Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen) und weitere außerhalb der Baugrenzen befindliche Flächen 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.
Bestehende historische gusseiserne und geschmiedete Einfriedungen sind zu erhalten.
Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist in den Vorgärten „Private Grünfläche" nicht zulässig.

6 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.

7 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets

(§ 172 Abs. 1 u. 3 BauGB)

7.1 Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3 u. 4 DSchG)
Die schützenswerten Gebäude wurden der Baudenkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen entnommen. Sie sind im Bebauungsplan mit der Klassifizierung „ D" = Baudenkmal nachrichtlich dargestellt.

7.2 Erhaltung baulicher Anlagen

(§ 172 BauGB)
Im Plangebiet befinden sich ortsbildprägende Gebäude und Gebäudegruppen. Sie sind in der Planzeichnung festgesetzt und mit einem „ E" gekennzeichnet. Genehmigungen für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlagen können gem. § 172 Abs. 3 BauGB versagt werden.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen einschließlich der Vorgärten prägen den Charakter der Badestadt ganz entscheidend. Deshalb dürfen vorhandene guss- und schmiedeeiserne Zäune wegen ihres besonderen Gestaltwertes für das Ortsbild nicht entfernt werden.
Bei Errichtung neuer Einfriedungen darf die Höhe von 1,60m nicht überschritten werden. Ein durchgehendes Vollmauerwerk ist ab der Höhe von 0,60m nicht gestattet.

8 Gestalterische Festsetzungen

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

8.1 Dachformen

Ausnahmsweise sind im Plangebiet auch Flachdächer zulässig.

8.2 Farbe der Dacheindeckung

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

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

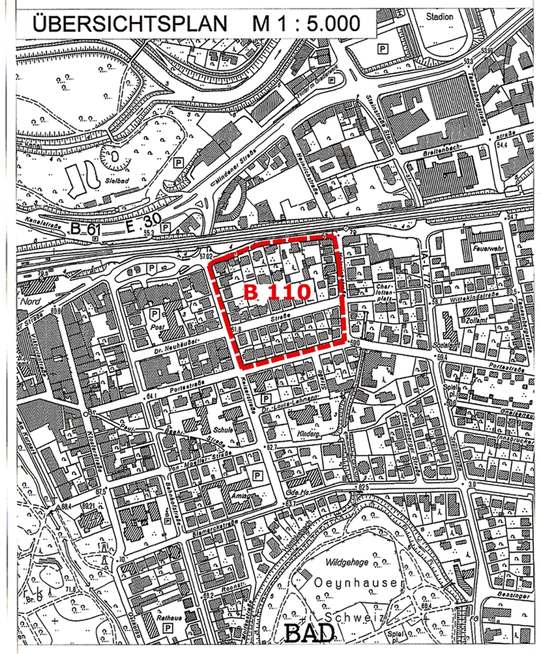
(§ 81 i.V.m. § 84 BauO NRW)
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
- **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 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); geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetztes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen** (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 GV. NW. 1980 S. 226); zuletzt geändert durch das 1. ÄndG vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 488), in Kraft getreten am 27. Juli 2013.

jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



STADT BAD OEYNHAUSEN

FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
Bereich Stadt- und Verkehrsplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 110
"Dr.-Neuhäußer-Straße"

gem.§ 13 a BauGB

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: 3,20 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	September 2016	KK	SK	B110_Dr.Neuhäußer-Str._Satzung.dwg