TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 110 „Dr.-Neuhäußer-Straße“

(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)

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.

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.

Entwässerung

Das Plangebiet ist durch eine Mischwasserkanalisation erschlossen. Im Innenstadtbereich fordern die Stadtwerke aufgrund des hohen Versiegelungsgrades den Anschluss sämtlicher Baugrundstücke an die bestehende Kanalisation (Anschluss- und Benutzungszwang). Lediglich auf den Anschluss der wasserdurchlässig gestalteten Stellplätze wird verzichtet.

Die Schmutzwasserableitung soll über die vorh. Hausanschlüsse der bereits bebauten Grundstücke in den vorh. Mischwasserkanal abgeleitet werden. (vgl.: §4, Abs.1 der Entwässerungssatzung)

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); 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. 1991 I 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 Artikel 4 des Gesetzes 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 –

Bad Oeynhausen, den 27.10.2016

gez.

Wilmsmeier

Bürgermeister

(Hinweis: Auf der Planausfertigung unterzeichnet)