STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-A 61.1

Rechtskräftig seit 06.01.1984

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 42 „Busbahnhof“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949 ff.);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV.NW.S. 594/SGV. NW. 2023);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122) mit ergänzenden Rechtsverordnungen;
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980, S. 226);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 17. März 1983 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

(§ 9 (7) BBauG)

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes, der wie folgt begrenzt ist:

Im Westen:	Durch die westliche Grenze der Bahnhofstraße, von der nördlichen Grenze der Portastraße in nördlicher Richtung bis zur Herforder Straße, die Herforder Straße überquerend bis zur Nordseite der Herforder Straße.
Im Norden:	Durch die nördliche Grenze der Herforder Straße in östlicher Richtung bis zum nordöstlichen Grenzstein der Herforder Straße.
Im Osten:	Durch die Ostgrenze der Herforder Straße, die Königstraße überquerend bis zur Ostseite der Kaiserstraße, weiter in südlicher Richtung entlang der Ostseite der Kaiserstraße bis zur nördlichen Grenze der Portastraße.
Im Süden:	Durch die nördliche Grenze der Portstraße in westlicher Richtung bis zur Bahnhofstraße, die Bahnhofstraße überquerend bis zur Westgrenze der Bahnhofstraße.

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan gemäß § 9 Abs. 7 BBauG dargestellt.

2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 (1 u. 8) BBauG)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Textteil. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

3 Art der baulichen Nutzung

(§ 4, 4 a, 7 BauN VO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauN VO i.V.m. § 1 (6) BauN VO u. § 15 (1) BauN VO)

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Punkt 1-3 BauN VO sind nach § 1 (6) BauN VO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Unzulässig sind jedoch Anlagen nach § 3 (3) Punkt 4-6 BauN VO und andere Anlagen, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind (§ 15 (1) BauN VO).

3.2 Kerngebiete (MK)

(§ 7 BauN VO i.V.m. § 1 (6) BauN VO)

3.2.1 Kerngebiet (MK)

Ausnahmen gem. § 7 (3) BauN VO sind nach § 1 (6) BauN VO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauN VO unzulässig.
Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauN VO sind sonstige Wohnungen oberhalb des 2. Geschosses zulässig.

3.2.2 Kerngebiet (MK), Fußnote 1

Ausnahmen gem. § 7 (3) BauN VO sind nach § 1 (6) BauN VO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauN VO unzulässig.
Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauN VO sind sonstige Wohnungen oberhalb des 1.Geschosses zulässig.

3.3 Gemeinbedarfsfläche

(§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche ist für Zwecke des Post- und Fernmeldewesens vorgesehen.

4 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-18 BauN VO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16-18 BauN VO verbindlich.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden als Höchstgrenze und gem. § 17 (4) BauN VO als Höchst- und Mindestgrenze festgesetzt.

Aus statischen Gründen in Bezug auf die geplante öffentliche Tiefgarage wird im Bereich des MK-Gebietes südlich der Königstraße (Andienungs- und Busspur) nur ein Untergeschoss zugelassen.

5 Bauweise

(§ 22 BauN VO)

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauN VO verbindlich.

6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauN VO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauN VO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Vorgärten dürfen Stellplätze oder Garagen nicht errichtet werden.

7 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahnen, Bürgersteigen, Trennstreifen usw. hat nur nachrichtliche Bedeutung und bleibt ebenso wie der oberirdische Bereich des Busbahnhofs der Ausbauplanung vorbehalten.
Der geplante Busbahnhof soll ebenerdig nur Standspuren für Busse erhalten und in seinen beiden Untergeschossen für den öffentlichen Bedarf PKW-Einstellplätze aufnehmen.
Auf der Verkehrsinsel (fußläufiger Wartebereich) des Busbahnhofes dürfen zweckentsprechende eingeschossige Warteeinrichtungen, Toilettenanlagen und Kioske errichtet werden.

8 Stellplätze und Garagen

8.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 u. 22 BBauG u. § 64 (7) BauO NW)

In der Gemeinbedarfsfläche (Post) und im MK-Gebiet sind Tiefgaragen festgesetzt, die der privaten Nutzung dienen sollen und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu errichten sind.

8.2 „Stellplatzsatzung“ der Stadt Bad Oeynhausen

Für den Bereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung der Stadt Bad Oeynhausen über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages für die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen nach § 64 (7) der Landesbauordnung (BauO NW)“.

9. Äußere Gestaltung der Baukörper

(§ 103 BauO NW)

9.1 Dachformen

Die zulässigen Dachformen sind gemäß Baugebieten unterschiedlich festgesetzt. An öffentlichen Straßen und Plätzen sind Sattel- (SD) oder Walmdächer (WD) vorgeschrieben. Rückwärtige Dachflächen können, soweit im Plan vorgesehen, als Flachdach ausgebildet werden.

9.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist gemäß § 103 (1) Nr. 1 BauO NW den überwiegend vorhandenen Dachformen anzupassen.

9.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist soweit sie nicht durch Festsetzungen im Plan geregelt ist, den vorhandenen Dachausrichtungen anzugleichen (§ 103 (1) Nr. 1 BauO NW).

9.4 Materialien der Fassade

9.4.1 Die Materialien für die Außenhaut (Fassade) der Gebäude sind so auszuwählen, dass das Orts- und Straßenbild gewahrt bleibt und kein gestalterischer Bruch entsteht (§ 103 (1) Nr. 1 BauO NW).
Metallelemente, Eternit- und Kunststoffteile dürfen als Fassadenverkleidung nicht verwendet werden.

9.4.2 Als Dacheindeckung sind rot-braune und nur ausnahmsweise schwarze Pfannen vorgeschrieben. Es werden auch Kupferdächer zugelassen. Rückwärtige Flachdächer sind von diesen Vorschriften ausgenommen.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses (OG) angebracht werden (§ 103 (1) Nr. 1 BauO NW).
Für größere Werbeschriften sind Einzelbuchstaben zu verwenden. Unzulässig sind hinterleuchtete Plastiktransparente über 1 m² Fläche.

Ausnahmsweise können Werbesymbole auch oberhalb der Fensterunterkante des 1OG zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung bzw. das Straßenbild nicht gestört wird.

10 Einfriedigungen

(§ 103 (1) Nr. 4 BauO NW, § 39 h (1+3) BBauG)

Einfriedigungen einschl. der Vorgärten prägen den Charakter der Badestadt ganz entscheidend. Deshalb dürfen vorhandene guss- und schmiedeeiserne Zäune wegen ihres besonderen Gestaltwertes für das Ortsbild gemäß § 39 h (1+3), 1 BBauG nicht entfernt werden.
Neue Zäune sind auf niedrigem Sockel mit deutlicher Gliederung (z.B. Pfeiler/Pfosten) und senkrechten Stäben aus Metall zu errichten (§ 103 (1), BauO NW).

11 Private und öffentliche Grünflächen/Erhalten und Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 (1) BBauG)

11.1 Private Vorgartenflächen

(§ 9 (1) 10 BBauG, § 102 (1), 5 BauO NW)

Die privaten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und anzulegen.
In den Vorgärten dürfen Kfz-Stellplätze nicht angelegt werden.

11.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 (1) 25 BBauG)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt.
Im Straßenraum sind standortgerechte und der vorhandenen Baumart entsprechende Laubbäume anzupflanzen.

11.3 Begrünung der Stellplätze

(§ 9 (1) 25 BBauG, § 103 (1) 5 BauO NW)

Die im Plangebiet nach § 64 (2 u. 3) BauO NW erforderlichen Stellplätze und Garagen sind einzugrünen.
Für jeweils 4 Stellplätze ist ein breitkroniger, standortgerechter Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m² zu pflanzen).

11.4 Bauvorlagen

(s. Bauvorlagenverordnung v. 30.01.1975/GV. NW. S. 174)

In den Bauvorlagen (Lage- und Flächengestaltungsplan) sind die Einstellplätze und Garagen einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen und Bepflanzungen darzustellen.

12 Kleinkinderspielflächen

(§ 103 (1) 3 BauO NW)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück in geeigneter Lage und Größe ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen und zu unterhalten. Die Spielfläche ist zu begrünen und von der Stellplatzanlage zu trennen. Auf die Satzung zur Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Bad Oeynhausen wird verwiesen.

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 (1) 21 BauO NW)

Im Plangebiet sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgelegt. Sie sollen der fußläufigen Verbindung zwischen der Dr. Neuhäußer-Straße und der Königstraße dienen und den Zugang zur öffentlichen Tiefgarage sichern.
Entlang der südlichen Grenze der Königstraße auf den angrenzenden privaten Grundstücken wird ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. In der festgesetzten Trasse sollen die umgelegten Versorgungsleitungen eingebracht werden.

14 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

(§ 3 u. 4 DSchG)

Die schützenswerten Gebäude wurden der vorläufigen Baudenkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen (Schreiben des Landeskonservators von Westfalen-Lippe vom Sept. 1977) entnommen und sind im Bebauungsplan mit der Klassifizierung D = Baudenkmal nachrichtlich dargestellt.
Es ist damit zu rechnen, dass diese Gebäude gem. § 4 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11.03.1980 durch Anordnung der Unteren Denkmalbehörde vorläufig in die Denkmalliste gem. § 3 DSchG eingetragen werden. Die guss- und schmiedeeisernen Einfriedigungen zählen zu den denkmalswerten baulichen Anlagen.

15 Erhaltung baulicher Anlagen

(§ 39 h BauGB)

Die an der Portastraße mit einem E gekennzeichneten Gebäude prägen mit dem gegenüber und außerhalb des Plangebietes liegenden Häusern das Ortsbild in entscheidender Weise. Sie müssen deshalb als erhaltenswert eingestuft werden. Es wird deshalb im Plan ein Gebiet festgesetzt, in dem Genehmigungen für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlagen gem. § 39 h (3), Satz 1 und 2 BBauG versagt werden können.

Die schmiede- oder gusseisernen Einfriedigungen zählen zu den erhaltenswerten baulichen Anlagen.

16 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BBauG)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III aC der beigefügten ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen – Kreis Minden-Lübbecke – und Salzuflen – Kreis Lippe – Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 1. Sept. 1974“.

17 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BBauG, §§ 86 und 103 (4) BauO NW)

Alle Bezeichnungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist, zwingend. Von diesen Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gestatten, wenn sie zu nicht beabsichtigten Härten führen würde; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

18 Zuwiderhandlungen

(§ 103 BauO NW i.V.m. § 101 BauO NW)

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 14. Juli 1983

gez. Fürste	gez. Meyer zu Selhausen
Bürgermeister	Stadtdirektor

STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-A 61.1

N A C H T R A G

zum **Textteil des Bebauungsplanes Nr. 42 „Busbahnhof“**
der Stadt Bad Oeynhausen

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 17.03.1983 wird der Textteil wie folgt ergänzt:

9 Äußere Gestaltung
(§ 103 BauO NW)

9.6 Ausnahmen
Von den gestalterischen Festsetzungen der Abschnitte 9.1. bis 9.5. können auf der Insel des zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Zweck und die technischen Gegebenheiten eine Anwendung derselben nicht erlauben.

Bad Oeynhausen, den 14. Juli 1983

gez. Fürste
Bürgermeister

gez. Meyer zu Selhausen
Stadtdirektor