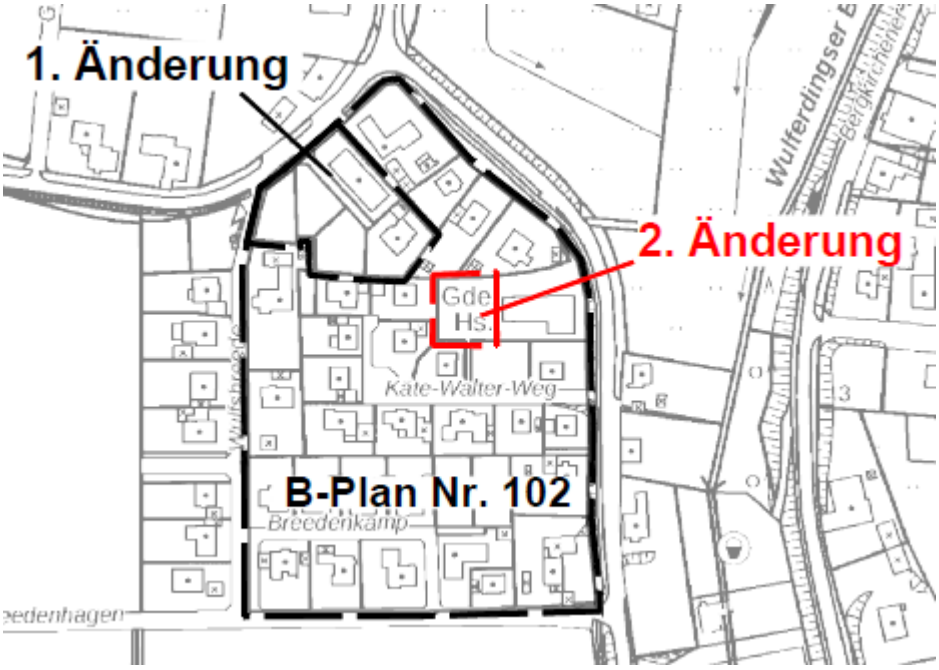
Bad Oeynhausen

T E X T T E I L

2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 102
„Besebrucher Straße“

Satzung



Bearbeitung: Bereich 61 - Stadtentwicklung
Dezember 2021

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Wulferdingsen, Flur 6, Flurstücke 553 tlw. und 554.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Stadtgebietes geht aus dem Übersichtsplan hervor.

2 Bestandteil des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

3 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die Ergänzung eines Baufensters als Voraussetzung für die bauliche Nutzung der nicht mehr als Stellplatzfläche für das ehemalige Gemeindehaus Wulferdingsen benötigten privaten Grundstücksfläche und die einhergehende Nachverdichtung.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 - 1. Änderung „Besebrucher Straße" unter Pkt. 4 und 5 des Textteils formulierten planungsrechtlichen und gestalterischen textlichen Festsetzungen werden nur in Bezug auf die Bauweise (Punkt 4.3), die privaten Grünflächen (Punkt 4.6) sowie die Dächer (Punkt 5.1) angepasst. Zukünftig sollen in Einfamilienhäusern- und Doppelhäusern nicht grundsätzlich zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sein. Damit sich die Bebauung besser in den Bestand einfügt, sollen bei Doppelhäusern nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sein. Das Anlegen von Kies-, Splitt-, und Schotterflächen soll durch eine entsprechende Ergänzung ausgeschlossen werden. Zudem soll zukünftig auch der Bau eines Walmdaches zulässig sein. Die weiteren Festsetzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt und nachrichtlich übernommen.

Die unter Pkt. 10 des Textteils aufgeführten Rechtlichen Grundlagen werden aktualisiert.

4 Alte Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme der textlichen Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplanes 102 „Besebrucher Straße" der Stadt Bad Oeynhausen ausgenommen der vorgesehenen Änderung unter Punkt 4.3 sowie der Ergänzungen unter Punkt 4.6 und 5.1

5 Neue Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden unter den nachfolgenden Punkten wie angegeben gegenüber den textlichen Festsetzungen zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 angepasst:

Anpassung der zulässigen Bauweise unter Pkt. 4.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 102 „Besebrucher Straße" (1. Änd.):

4.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Im Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gelten nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte als zulässig.

Ergänzung zu den privaten Grünflächen unter Pkt. 4.6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 102 „Besebrucher Straße" (1. Änd.):

4.6 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d, Nr. 20 sowie Nr. 25a BauGB)

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) 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. Sie sind vollständig wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und - mit Ausnahme der genannten Erschließungsflächen - vollständig zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Gartengestaltung mit Kies,- Splitt,- und Schotterflächen ist nicht zulässig

Je Grundstück ist ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter. Gliederungspunkt 4.7 festgesetzten Baumpflanzungen werden angerechnet.

Ergänzung der zulässigen Dachformen unter Pkt. 5.1 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 102 „Besebrucher Straße" (1. Änd.):

5.1.1 Dachneigung

Für die Satteldächer wird eine Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad und für Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von 30 Grad festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 35 Grad zulässig sind.
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

6 Rechtliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBI. I S. 1041)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)
- § 89 der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) I.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW.S. 218, ber. S 304a)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) I.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) I.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI I S. 1328)

- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S 559) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2020 (GV. NRW S. 560)
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) I.d.F. vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) I.d.F.vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.06.2021 (BGBI. I S. 1295)

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Bad Oeynhausen, den 07.03.2022

Bökenkröger
(Bürgermeister)