Stadt Bad Oeynhausen
Bereich Stadt- und Verkehrsplanung

Rechtskräftig seit 23.04.2009

T e x t t e i l
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „ Turmstraße“

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Turmstraße" wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die südliche Grenze der Brüderstraße
im Osten:	durch die westliche Grenze der Turmstraße
im Süden:	durch die nördliche Grenze der Turmstraße
im Westen:	durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1155 (ehem.359), 1118, 1147, 1121, und 1111; Flur 15 der Gemarkung Bad Oeynhausen; weiter in nördlicher Richtung durch die südliche und östliche Grenze der Lausitzer Straße.

2. Bestandteile der 1.Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

3. Festsetzungen

Für den unter Punkt 1 beschriebenen Geltungsbereich dieser 1. Änderung werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen.
Die textlichen Festsetzungen des seit dem 11.02.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Turmstraße" behalten für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung ihre Gültigkeit.

3.1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) S.1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet - WR (gemäß § 3 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude. Nach § 1 (6) S. 1 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) S.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Bestimmung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl gelten die Eintragungen im Plan.
Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

3.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze bzw. in Teilbereichen als zwingend festgesetzt.

3.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (Differenz zwischen der Oberkante der gewachsenen Erdoberfläche und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) darf das zulässige Maß von:
1. 4,25 m bei I-geschossigen Gebäuden,
2. 6,50 m bei II-geschossigen Gebäuden,
gemessen an der höchsten, bergseitigen Stelle des Gebäudes, nicht überschreiten.

3.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß §9 (1) S.1 Nr.2 BauGB)

3.3.1. Bauweise
(gemäß § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird überwiegend die offene Bauweise festgesetzt.
Innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
1. nur Einzelhäuser (E)
2. Einzel- und Doppelhäuser (ED)
Bei Doppelhäusern sind beide Haushälften bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der äußeren Gestaltung, der Stellung des Baukörpers, sowie seiner Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, identisch zu errichten.

3.3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

3.4. Flächen für Stellplätze und Garagen
(gemäß § 9 (1) S.1 Nr.4 BauGB und 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Hinweis: Für die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen in den privaten Grünflächen gilt die Festsetzung unter Punkt 3.8.2

3.5. Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten
(gemäß § 9 (1) S.1 Nr. 6 BauGB)

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten ist die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt.

3.6. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 (1) S.1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden öffentliche und private Verkehrsflächen.
An den entsprechend gekennzeichneten Anschlussstellen der privaten Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

3.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(gemäß § 9 (1) S.1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt wird eine private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung der angrenzenden Wohnbauflächen sowie zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger. Ferner wird eine private Grünfläche mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen und anderen Vorhaben, die die Leitungen/Kanäle beeinträchtigen können, freizuhalten.

3.8. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) S.1 Nr. 25 BauGB)

3.8.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung auf den Baugrundstücken

Auf den erstmals baulich zu nutzenden Grundstücken, ist auf den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen eine frei wachsende Bepflanzung mit standortgerechter und heimischer Vegetation als Kompensationsmaßnahme vorzunehmen.
Diese Pflanzstreifen können auch als bepflanzte Erdwälle (max. Höhe der Aufschüttung: 1,20 m) hergestellt werden. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstreifen können für die erforderlichen

Grundstückszufahrten ausnahmsweise unterbrochen werden. Dabei ist die Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Für jeweils 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume werden angerechnet. Es sind einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume aus der Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.16 oder gleichwertige Arten zu verwenden.

3.8.2. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind bis auf notwendige Zuwegungen und Garagenzufahrten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Als Ausnahme kann in den ausgewiesenen Wohngebieten je Grundstück ein notwendiger nicht überdachter Stellplatz zugelassen werden, wenn hierzu andere Grundstücksflächen hinsichtlich der baulichen Nutzung des Gesamtgrundstücks ungeeignet sind.
Diese Stellplätze dürfen nur als Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren, mit einer Befestigung mittels Rasengittersteinen, als wassergebundene Decke oder mit großfugigem Pflaster errichtet werden.

3.8.3. Anzupflanzende Bäume

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind klein- bis mittelkronige Laubbäume anzupflanzen
und dauerhaft zu erhalten.

3.8.4. Baum zu erhalten

Der im Plan gekennzeichnete Baum wird im Bestand festgesetzt und ist dauerhaft zu erhalten.

4. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
(gemäß §§ 12 und 86 BauO NRW i.V. 9 (4) BauGB)

4.1. Dächer

<u>Dachform</u>
Es werden keine bestimmten Dachformen festgesetzt.

<u>Dachneigung</u>
Bei der Ausführung von Satteldächern wird bei I-geschossigen Gebäuden eine Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad, bei II-geschossigen Gebäuden eine Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad festgesetzt. Ausnahmsweise sind auch andere Dachneigungen zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Gestaltung nebeneinander entstehender Dächer
Die Dächer der Doppelhäuser sowie nebeneinander entstehender Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

4.2. Fassaden

Sockel
Die Sockelhöhe (Differenz zwischen der Oberkante der gewachsenen Erdoberfläche und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) darf gemessen an der höchsten, bergseitigen Stelle des Gebäudes, nicht mehr als 0,50 m betragen.

Drempel
Die zulässige Drempelhöhe darf bei I-geschossigen Gebäuden maximal 1,0 m, bei II-geschossigen Gebäuden maximal 0,50 m betragen.

Außenwandflächen
In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen der Doppelhäuser einschließlich ihrer Öffnungen, sowie nebeneinander entstehender Garagen aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

4.3. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und der seitlichen Grundstücksgrenzen sind als
bepflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als Hecken zulässig.

5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
(gemäß § 9 (5) und (6) BauGB)

5.1. Bodendenkmalschutz
(gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Bodeneingriffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.2. Gewässerschutz
(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III b 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 16.07.1974", in Kraft getreten am 01.09.1974.

5.3. Ver- und Entsorgung
(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 51 a Abs.3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die neu zu verlegende und die bereits bestehende Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet. Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sind von baulichen Anlagen und anderen Vorhaben, die die Leitungen/Kanäle beeinträchtigen können, freizuhalten. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das unbelastete Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstückengroßflächig zu versickern und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung, wird generell zugelassen. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in die Trennkanalisation eingeleitet.

5.4. Kampfmittelbeseitigung
(§ 9 (6) BauGB i.V.m. RdVfg. vom 09.09.1987 - 22.50 30-)

Vor Durchführung der Bauvorhaben ist durch den Bauherrn, Grundstückseigentümer etc. ein Antrag auf Überprüfung von Kampfmitteln der zu bebauenden Fläche zu stellen. Ebenso ist vor Beginn von Abrissarbeiten ein Antrag auf Überprüfung von Kampfmitteln der betroffenen Grundstücke einzureichen.
Die Anträge sind an die Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5 in 32545 Bad Oeynhausen zu richten.

6. Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen wird.
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.

7. Abweichungen
(§ 73 Abs.1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauO NRW in die 1.Änderung aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung 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.

8. Zuwiderhandlungen
(§ 84 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in die 1.Änderung aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 Bauo NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, 24. März 2009

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister