STADT BAD OEYNHAUSEN

Az.: VI-A 61.1

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan Nr. 43 B "Östlich der Mittelstraße" 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.) (Vergleiche Überleitungsvorschriften § 233 BauGB);

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253 ff.);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475 / SGV. NW. 2023);

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NV. 1984 S. 419) 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 26. April 1989 folgende Satzung erlassen:

1. Geltungsbereich

(§ 9 (7) BBauG)

Der Plan wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: Durch die südliche Grenze der Werster Straße (L 546); von der östlichen Grenze des Kaarbaches bis zur westlichen Grenze der August-Rürup-Straße, weiter entlang der August-Rürup-Straße bis zur Händelstraße, weiter entlang der Händelstraße bis zur Sielstraße

Im Westen: Durch die östliche Grenze der Sielstraße; von der Händelstraße bis zur Werster Straße, die Werster Straße überquerend bis zur nördlichen Grenze der Werster Straße, weiter entlang der Werster Straße bis zur Mittelstraße, entlang der Mittelstraße bis zur nördlichen Grenze der Aalstraße

Im Norden: Durch die nördliche Grenze der Aalstraße bis zur Ringstraße, weiter entlang der Ringstraße bis zur Kirchbreite (K 8), weiter entlang der Kirchbreite bis zur östlichen Grenze des Kaarbaches

Im Osten: Durch die östliche Grenze des Kaarbaches; von der Kirchbreite bis zur Werster Straße

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan 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

(§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 1 (6) und § 4 BauN VO)

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

3.1 Reine Wohngebiete (WR)

(§ 3 BauN VO)

In den WR-Gebieten werden die unter § 3 (3) BauN VO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen.

/ 3 -

Zulässig sind jedoch gemäß § 13 BauN VO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

3.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 Bau N VO)

In den WA-Gebieten werden die unter § 4 (3), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauN VO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen.
Gemäß § 15 (1) BauN VO sind im Einzelfall jedoch solche baulichen Anlagen -insbesondere Ställe- unzulässig, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

3,3 Besonderes Wohngebiet (WB)

Ausnahmen gem. § 4a (3) BauN VO sind nach § 1 (6) 1 BauN VO ausgeschlossen.

3.4 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauN VO)

In den Mischgebieten werden die unter § 6 (3) BauN VO nur ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zugelassen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauN VO bleibt unberührt.

3,5 Gemeinbedarfsflächen

(§ 9 (1) Ziffer 5 BBauG)

Im Plan werden Gemeinbedarfsflächen für schulische Zwecke (Grundschule), für die Feuerwehr und für kulturelle Zwecke dienende Einrichtungen (Harren Hof) ausgewiesen.

4. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG i.V.m. §§ 16 - 21a BauN VO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 18 BauN VO verbindlich.
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

5. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 22 BauN VO)

/ 4 -

Für die im Plan gekennzeichneten WR-WA und MI-Gebiete wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauN VO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge bis höchstens 50,0 m.

Innerhalb der durch entsprechende Planzeichen H kenntlich gemachten Flächen sind nur Hausgruppen zulässig.
In den Mischgebieten sind die Stellungen der baulichen Anlagen auf dem Grundstück so auszurichten, daß der Immissionsschutz benachbarter Wohnbereiche gewährleistet ist. (§ 1 Abs. 4 BauN VO)

6. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2, § 23 BauN VO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan kenntlich gemacht.
Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

6.1 Nebenanlagen

(§ 23 (5) BauN VO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO, soweit sie gemäß § 15 BauN VO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

7. Äußere Gestaltung der Baukörper

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG)

7.1 Dachform

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 BauO NW)

Im überwiegenden Planbereich werden Satteldächer/Walmdächer festgesetzt (SD/WD).
Die Dachform muß der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.
Bei eingeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30° und 48° festgesetzt.

Bei zweigeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20° und 32° vorgeschrieben.
Im Bereich zwischen Diesterwegstraße und Kleiner Kamp werden Flachdächer (FD) bzw. Flachdächer/Pultdächer (FD/PD) aufgrund der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

7.2 Traufe und Drempel

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 BauO NW)

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufe nicht höher als die Erdgeschoßdecke liegen und ein Drempel nicht größer als 0,90 m sein.

/ 5 -

Bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden sind Drempel über 0,3 m unzulässig.

7.3 Dachaufbauten

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 BauO NW)

Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten.
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind nur flächenbündig liegende Oberlichter zulässig.

7.4 Sockelhöhe

(§ 9 (2) und § 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 BauO NW)

In den Baugebieten darf die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschoßfußboden) an der niedrigsten, hangseitigen Stelle nicht mehr als 0,5 m betragen.

8. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BBauG)

Die Höhe der Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Fußwege und in den Vorgärten wird auf 0,90 m begrenzt. Es werden nur leichte Holzzäune und Abpflanzungen (Hecken) zugelassen, um das Ortsbild weitgehend zu erhalten.
Ist ein gemauerter Sockel vorgesehen, so ist dieser auf 0,40 m Höhe begrenzt.

9. Private und öffentliche Grünflächen/Erhalten und Anpflanzungen von Bäumen

(§ 9 (1) BBauG)

9.1 Private Vorgartenflächen

(§ 9 (1) 10 BBauG)

Die privaten Vorgartenflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. In den Vorgärten dürfen KFZ-Stellplätze und Garagen nicht angelegt bzw. errichtet werden.

9.2 Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)

(§ 9 (1) 15 BBauG)

An der Diesterwegstraße entlang des Kaarbaches befindet sich ein vorhandener Kinderspielplatz, der im Plan als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Kinderspielplatz festgesetzt wird.

/ 6 -

9.3 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen

(§ 9 (1) 25 BBauG; § 178 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt.
Es sind standortgerechte und den vorhandenen Baumarten entsprechende Laubbäume anzupflanzen.
Für eine Baumscheibe muß eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

9.4 Begrünung der Stellplätze

(§ 9 (1) 25 BBauG, § 81 (1) 4 BauO NW)

Die im Plangebiet nach § 47 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.

9.5 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 BBauG)

Im Bereich des offenen Wasserlaufes (Kaarbach) als Abschirmung zur landwirtschaftlichen Fläche und der Gemeinbedarfsfläche (Schule) werden 3,0 - 5,00 m breite Pflanzstreifen festgesetzt.

10. Kleinkinderspielflächen

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. § 81 (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.

11. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Bei der Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Straßen und Fußwege unterschieden. Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt den weiteren Ausbauentwürfen vorbehalten. Der Hinweis "verkehrsberuhigt" (VB) hat nur nachrichtliche Bedeutung.

/ 7 -

12. Wasserflächen

(§ 9 (1) Nr. 16 BBauG)

Im Plangebiet wird ein offener Wasserlauf (Kaarbach) dargestellt und festgesetzt.

13. Fläche der Landwirtschaft

(§ 9 (1) Nr. 18 BBauG)

Im südöstlichen Bereich des Planes wird eine "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche mit Festsetzungen über die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung sind nur der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar dienende bauliche Anlagen zulässig. Die der Landwirtschaft dienenden baulichen Anlagen sind gemäß § 15 BauN VO nur zulässig, wenn von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die angrenzende Mischnutzung zu unzumutbaren Störungen führen könnten.
(Im Sinne der §§ 15-18, 22 und 23 BauN VO)

14. Weitere Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Die Festsetzung der Flächen, die für die weitere Erschließung der Wohnbauflächen notwendig sind, werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke - belastet.

15. Sichtdreiecke

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die im Planbereich eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände ab 0,70 bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

16. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) 12 BBauG)

Im Plangebiet werden die Standorte für Versorgungsanlagen (Ortsnetztransformatorenstationen) durch Einzeichnung von Planzeichen - Elektrizität - festgesetzt.

17. Altablagerungsflächen

(§ 9 (6) BBauG)

/ 8 -

Im Altlastenverzeichnis der Stadt ist das Flurstück 275, Flur 5, gelegen an der Werster Straße, nachträglich aufgenommen worden.
Auf dem vorgenannten Grundstück wurden Bodenaufffüllungen vorgenommen.
Da es sich bei den Ablagerungen lediglich um weniger aggressive und geringe Mengen handelt und das Grundstück bereits bebaut ist, wird an der Ausweitung als Mischgebiet festgehalten. Vor evtl. geplanten Erweiterungsbauten ist eine Umfeld- und Bodenanalyse zu erstellen. Die Umfeldanalyse wird noch im Verlauf des Offenlegungsverfahrens erstellt werden.

18. Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

18.1 Im Bereich des Plangebietes werden kulturgeschichtliche Bodendenkmäler vermutet, die für die archäologische Forschung von Bedeutung sind. Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenschätze sind ggf. einzuleiten und es muß die Möglichkeit eingeräumt werden, wissenschaftliche Ausgrabungen durchzuführen. Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/124200 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

18.2 Bei Anträgen auf Bebauung für den Planbereich südlich der Diesterwegstraße sind die folgenden Auflagen zu beachten:

1) Der Beginn jeder Mutterbodenabtragung ist zur Kontrolle auf Bodenfunde dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 4800 Bielefeld 1 (Westf. Museum für Archäologie, Tel.: 0521-5200250) mindestens 3 Tage vor Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen.

2) Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, Knochen, Fossilien) oder Befunde (dunkle Bodenverfärbungen) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521-5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Belegschaft ist dieser Hinweis durch Aushang zur Kenntnis zu bringen.

3) Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

/ 9 -

4) Der Grundeigentümer und der Bauunternehmer haben den Bediensteten des Amtes für Bodendenkmalpflege und dessen Beauftragten jederzeit Zutritt zu den Baustellen zu gewähren.

19. Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. §§ 3 u. 4 DSchG)

Das schützenswerte Gebäude (Harren-Hof) wurde der Baudenkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen entnommen. Es ist im Bebauungsplan mit der Klassifizierung D = Baudenkmal nachrichtlich dargestellt.

20. Landschaftsschutzgebiet

(§ 9 (6) BBauG)

Ein Teil des Planbereiches (entlang des Kaarbaches) liegt im Landschaftsschutzgebiet und unterliegt den Bestimmungen der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im ehemaligen Landkreis Minden vom 19.12.1968 (Amtl. Kreisblatt, Jahrgang 1970 Nr. 16).

21. Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone TTI b. Die Grenzen sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht worden.
Die beigefügte "Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen - Kreis Minden-Lübbecke - und Bad Salzuflen - Kreis Lippe - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 1. September 1974" ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 43 A "Westlich der Mittelstraße".

22. Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) BBauG; § 9 (6) BBauG i.V.m. der Entwässerungssatzung Bad Oeynhausen)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch bestehende Kanalsysteme in den Straßen abgeleitet. Im Plangebiet besteht ein Anschlußzwang; Einzelkläranlagen sind im Bereich des Bebauungsplanes deshalb unzulässig.

23. Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 (5) BauO NW)

/ 10 -

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

23.2 Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

24. Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 79 (1) 14 BauO NW)

Verstöße gegen die, gemäß § 81 BauO NW, im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden, gemäß § 79 BauO NW, als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 01. Juni 1989

.....
Bürgermeister

.....
Stadtdirektor

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 24.7.1989 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 17.10.1989
Az.: 35.21.11-601/W.8 -.

Detmold, den 17.10.1989

Der Regierungspräsident
Im Auftrag