

1. Festsetzungen

gem. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960, § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25. Juni 1962 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der ab 1. Januar 1969 geltenden Fassung.

Begrenzungslinien

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

-  Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

 Zahl der Vollgeschosse, zwingend, mit Ausnahme, daß bei Hanglage ein weiteres Vollgeschöß als Untergeschöß zulässig ist, wenn die Geschößfläche nicht überschritten wird.

Bauweise

 Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Sichtwinkeln.

-  Baulinie
 Baugrenze
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Sichtwinkel

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Bewuchs von mehr als 0,60 m Höhe über OK, Straße und baulichen Anlagen freizuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellung der baulichen Anlagen

-  Geplante zweigeschossige Wohngebäude
 Geplante dreigeschossige Wohngebäude

Die Stellung der Wohngebäude ist verbindlich, ebenso die Firstrichtung. An- und Erweiterungsbauten sind auch eingeschossig und in anderer Dachform zulässig.

Stellplätze und Garagen

-  Geplante Garagen
 Geplante Gemeinschaftsgaragen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der BauONW zu schaffen. Sie sind aber nur in dem für das jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig.

Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die im Plan eingetragenen Stellungen der Garagen sind nicht verbindlich. Flachdächer sind zulässig.

Verkehrsflächen

-  Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 Landesstraßengesetz gelten nicht, soweit Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen. (§ 25 Abs. 3 Satz 2 Landesstraßengesetz)

Baugestaltung

Die Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 BauONW zu entsprechen.

Die zweigeschossigen Wohngebäude sollen Satteldächer von 30° - 35° erhalten. Für die dreigeschossigen Wohngebäude sind Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind bei den Wohngebäuden dunkelbraun-gefärbte Dachziegel zu verwenden.

Für ein- und zweigeschossige Wohngebäude sind Drempehöhen bis 0,75 m zulässig.

Die max. Traufhöhe soll bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,00 m und bei dreigeschossigen Wohngebäuden 10,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudesockel (Maß zwischen Gelände und Oberkante Kellerdeck sollen bei ebenem Gelände niedriger als 0,50 m sein. Es sind höchstens drei Eingangsstufen zulässig.

Die Außenflächen der Gebäude sind mit dauerhaftem Außenputz, Anstrich, ausgefugter Klinkerverblendung oder ähnlicher Verkleidung zu versehen. Die Kombination von Klinker, Außenputz und Holz ist gestattet.

Garten- und Landschaftsgestaltung

Die zur Straße hin liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind übersiegend als Rasenflächen anzulegen. Als straßenseitige Einfriedigungen sind lebende Hecken mit einer max. Höhe von 0,60 m zu bevorzugen. Holzzäune bis 0,80 m Höhe sind zulässig. Massive Einfriedigungen, Klinker- oder Kunststeinsockel bis 0,40 m mit Torfeilern bis 0,80 m Höhe sind zulässig. Notwendige seitliche Stützmauern können zugelassen werden. Ausnahmen sind zulässig.

2. Nachrichtliche Angaben

(auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften)

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

 Quellenschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Heilquellenschutzgebiet des Staatsbades Oeynhausens - Reg.-Beschluss vom 27. Okt. und 10. Nov. 1910 "Schutzbezirk für die Mineral- u. Thermalquellen des Bades Oeynhausens" - Amtsbl. der kgl. Regierung zu Minden S. 304 - Die Schutzbestimmungen und Auflagen des Staatsbades Oeynhausens sind zu beachten.

Neue rechtliche Schutzbestimmungen für das Heilquellenschutzgebiet des Staatsbades Oeynhausens in Form einer Heilquellenschutzverordnung bleiben vorbehalten.

Bestand

-  Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Grenze von Nutzungsarten



vorhandene Wohngebäude mit Hs. Nr.

vorhandene Wirtschaftsgebäude

Vorschläge und Hinweise

 Geplante Flurstücksgrenze

"Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 25 Abs. 3 Satz 2)."

Die Planunterlage ist nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1 : 1000 vorliegen, hergestellt worden. Der Gebäudebestand wurde im November 1969 ergänzt.