

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)

Maß der baulichen Nutzung

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

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Anbauten und Nebengebäude sind auch eingeschossig zulässig.

Bauweise

o Offene Bauweise

e Halboffene Bauweise (einseitige Grenzbebauung)

g Geschlossene Bebauung

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Nur Hausgruppen zulässig

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 Oberkante Straße und baulichen Anlagen freizuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen außer Garagen nicht zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen

 Geplante zweigeschossige Wohngebäude

Die Stellung der Wohngebäude ist verbindlich, ebenso die Firstrichtung.

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 Baugbiet erforderlichen Umfang zulässig.

Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die im Plan eingetragenen Stellungen der Garagen sind nicht verbindlich.

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Parkplatz

Versorgungsflächen

 Flächen für Versorgungsanlagen

Baugestaltung

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

Die zweigeschossigen Wohngebäude sollen Satteldächer von 27° - 30° erhalten. Walmdächer und Dachaufbauten sind unzulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig, ebenso für eingeschossige Anbauten.

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

Für die zweigeschossigen Wohngebäude sind Drempeihöhen bis 0,75 m zulässig.

Die max. Traufenhöhe soll bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,00 m nicht überschreiten.

Gebäudesockel (Maß zwischen Gelände und Oberkante Kellerdecke) sind zu vermeiden. Soweit die Geländeverhältnisse es erfordern, können Ausnahmen zugelassen werden, jedoch sollen in diesen Fällen die Sockel niedriger als 0,50 m sein. Die Gelände höhenlage darf dabei nicht geändert werden. 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.

Grünflächen

 Öffentliche Grünflächen mit Schutzanpflanzungen aus Sträuchern, Bäumen und Nadelhölzern

 Kinderspielplatz

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 überwiegend 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 Kunststeinsokkel bis 0,40 m mit Torpfeilern bis 0,80 m Höhe sind zulässig.

Notwendige seitliche Stützmauern können zugelassen werden. Ausnahmen sind zulässig.

Der bei den Bauarbeiten, vor allen bei der Ausschachtung der Keller anfallende Boden ist unverzüglich abzuführen. Ausschließliche die zum Anfüllen des Kellers geschosses und der Fundamente benötigte Bodenmenge kann zunächst auf dem Grundstück verbleiben. Der Arbeitsraum ist unverzüglich nach Herstellung des Kellergeschosses anzufüllen und damit das ursprüngliche Geländeeiveau wiederherzustellen.

2. Nachrichtliche Angaben

(auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften)

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

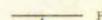
 Quellenschutzgebiet

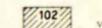
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Heilquellenschutzgebiet des Staatsbades Oeynhausens - Reg.-Beschluß vom 27. Okt. und 10. Nov. 1910 "Schutzbezirk für die Mineral- u. Thermalquellen des Bades Oeynhausens" - Amtsbl. der kgl. Regierung zu Minden S. 304.
Die Schutzbestimmungen und Auflagen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

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

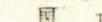
Bestand

 Flurgrenze

 Flurstücksgrenze

 vorhandene Wohngebäude mit Hs. Nr.

 vorhandene Wirtschaftsgebäude

 Trafo

Vorschläge und Hinweise

 Geplante Flurstücksgrenze