

2.) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme von dem Flurstück 372 der Flur 16 liegt im weiteren Schutzbezirk des Quellenschutzgebietes (Schutzzone IV) des Staatsbades Oeynhausen.

Folgende Maßnahmen sind aus Gründen des Heilquellenschutzes durch die Allgemeine (untere) Wasserbehörde genehmigungspflichtig:

- a) das Errichten oder das nicht unwesentliche Verändern von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen für Menschen ohne Anschluß an eine gemeindliche Kanalisation oder für Tiere ohne ausreichende Abwasserreinigungsanlagen;
- b) das Errichten oder das nicht unwesentliche Verändern von gewerblichen oder anderen Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe anfallen und diese nicht schadlos aus dem Schutzgebiet hinausgebracht oder beseitigt werden;
- c) das Errichten, das Aufstellen oder das Auswechseln von Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe im Sinne von § 192 Abs. 2 WHG (Heizöl, Treibstoffe usw.) in unterirdischen Behältern mit mehr als 25.000 Litern Fassungsvermögen und in oberirdischen Behältern mit mehr als 40.000 Litern;
- d) das Errichten von Rohrleitungsanlagen im Sinne von § 19 a Abs. 1 WHG zur Beförderung wassergefährdender Stoffe im Sinne von § 19 a Abs. 2 WHG (Rohöle, Treibstoffe usw.);
- e) das Versenken oder das Einleiten von Abwasser oder Kühlwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser in Tiefen von mehr als 10 m unter Gelände;
- f) das Errichten von Anlagen zur Stein-, Sand-, Kies-, Ton- oder Lehmgewinnung;
- g) das Durchführen von Bohrungen (Abteufen von Schächten) mit mehr als 70 m Endtiefe;
- h) das dauernde Fördern oder Entnehmen von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 70 m unter Gelände; ausgenommen die erlaubnisfreien Benutzungen, die Benutzungen der vorhandenen öffentlichen Wassergewinnungsanlagen und der vorhandenen oder noch zu erschließenden Heilquellen der o.g. Staatsbäder;
- i) das nicht nur vorübergehende Lagern oder Ablagern radioaktiver Stoffe; ausgenommen in Behältern mit Vorrichtungen, die ein oberflächliches Abfließen oder Eindringen in den Untergrund sicher verhindern;
- j) das Anlegen von dauernden Ablagerungsstellen für Müll, Klärschlamm, Schutt, Fäkalien oder andere feste oder flüssige Abfallstoffe.

- 1.) Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
- 2.) In den reinen und allgemeinen Wohngebieten mit 2-geschossiger Bebauung sind eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 20 m - von der vorderen Baugrenze gemessen - zulässig.
- 3.) In den reinen Wohngebieten des Planbereichs sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 4.) In den reinen Wohngebieten mit 1-geschossiger Bebauung kann ausnahmsweise, wenn die Geländeverhältnisse es zulassen, talseitig ein 2. Geschoß zugelassen werden.
- 5.) Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind im Bauwuch zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Sonstige Nebenanlagen und andere bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in begründeten Einzelfällen zulässig.
- 6.) § 4 (3) Zi. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.) Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten ("Pflichtvorgärten") anzulegen. Die Benutzung der Vorgartenflächen zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken sowie deren Freilegung und Befestigung zur Verbreiterung des Gehweges bedürfen der Genehmigung, die nur in besonderen Ausnahmefällen erteilt werden darf. Grundstückseinfahrten und -eingänge müssen so angelegt und befestigt werden, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird (§ 9 (1) 16 BBauG).  
Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen der Bewuchs und zulässige bauliche Anlagen sowie Gegenstände nicht mehr als 70 cm über Straßenoberkante aufragen.
- 8.) In den als Parkanlage und Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind Anschüttungen und Abgrabungen unzulässig, soweit sie nach § 80 der Bauordnung NW vom 27.1.1970 genehmigungs- oder anzeigepflichtige Vorhaben sind.
- 9.) Die privaten Grünflächen am Hang zu dem Siek sind in der Bepflanzung der Gestaltung der Parkanlage anzupassen.
- 10.) Baugestaltende Vorschriften:
  - a) Die Dachneigung für alle Gebäude soll zwischen 20° und 30° betragen. Ausnahmen können nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.
  - b) Die Drempehhöhe bei 2-geschossigen Gebäuden darf höchstens 50 cm betragen.
  - c) An den Grenzen der 109/A-, 109/B-, 109/C-, 109/D-, 109/E-, 109/F- und 109/G-Straßen dürfen als Einfriedigung nur lebende Hecken mit einer Höhe bis zu 0,80 m angepflanzt werden. Wenn wegen der Gebäudeverhältnisse Stützmauern notwendig sind, können Ausnahmen zugelassen werden.
- 11.) Die als Verkehrsflächen festgesetzten Grundflächen sind gemäß § 6 des Landesstraßengesetzes vom 28.11.1961 (GV. NW. S. 305) dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Ebenso ist die Grünfläche (Parkanlage) der Öffentlichkeit zu widmen.