

- 1.) In den reinen Wohngebieten des Planbereichs sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 BauNVO)
- 2.) Die §§ 3 (3) und 4 (3) 5 BauNVO werden für die Zulassung von Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 3.) Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG) (§§ 14 und 23 BauNVO)
- 4.) Grundstückseinfahrten und -eingänge müssen so angelegt und befestigt werden, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- 5.) Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen der Bewuchs und zulässige bauliche Anlagen sowie Gegenstände nicht mehr als 0,70 m über Straßenoberkante aufragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- 6.) Im Bereich innerhalb der schleifenförmigen ("ovalen") Erschließungsstraße sind nur Gartenhofhäuser mit fremder Sicht entzogenen Höfen oder Gärten gestattet.  
Die Sichtschutzwände müssen aus Mauerwerks-, Beton- oder Holzkonstruktionen bestehen und dürfen 1,80 m Höhe nicht unterschreiten und 2,20 m Höhe nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Sichtschutzwände (bzw. der Gartenhofhäuser) zwischen der hinteren Baugrenze und dem Fußweg beträgt 0,80 m. (§ 17 Abs. 2 und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 7.) Seitlich der 4,00 m breiten Wohnwege im Gartenhof-Wohnbereich und südwestlich der Grundstücke an der Südwestseite der 136/A-Straße ist in einem 2 m breiten Streifen die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu dulden. Die Flächen sind daher von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen, tiefwurzelnden Pflanzen und Strauchern, die diesen Zweck behindern oder beeinträchtigen, freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- 8.) Zum Schutz der höher liegenden Wohnungen gegen Immissionen von Heizungsanlagen bedürfen die Einbauten von Heizungsanlagen in den Wohngebieten mit Hanglage und mit 1- bzw. 2-geschossiger Bebauung einer besonderen Genehmigung; über das notwendige Maß des Immissionsschutzes ist das Gewerbeaufsichtsamt zu hören. (siehe Immissionsschutzgesetz vom 30.4.1968; GVBl. NW 225)
- 9.) Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen - bei den Gartenhofhäusern auch zwischen den Verkehrsflächen und den hinteren und seitlichen Baugrenzen - sind als Vorgärten anzulegen. Die Befestigung zur Verbreiterung eines Gehweges ist nicht zulässig. (§ 103 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)
- 10.) Für die Gebäude sind im WR-Gebiet Flachdächer und im WA-Gebiet Satteldächer vorgeschrieben. (§ 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
- 11.) Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Planes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10,33 für das Flurstück 219 der Flur 16 Gemarkung Schwarzenmoor, soweit es in diesem Bebauungsplan liegt, außer Kraft.

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

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme von dem Flurstück 372 der Flur 16 liegt im weiteren Schutzbereich 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.