S010-Jägerpl-Neu

Textteil

Satzung Nr.10 (Außenbereich) "Zum Jägerplatz" der Stadt Bad Oeynhausen

Auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950) i.V. mit § 7 u. § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124), hat der Rat der Stadt Bad Oeynhausen in seiner Sitzung am 30.10.2002 für den Bereich "Zum Jägerplatz", "Bünner Straße", "Wallücker Weg", "Petriweg" und "Wolferdingsen" im Stadtteil Wulferdingsen / Jägerplatz die Außenbereichssatzung Nr. 10 "Zum Jägerplatz" erlassen.

1 Geltungsbereich
Die Abgrenzung des Satzungsgebietes umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Wulferdingsen, Flur 1,
Flurstücke: 65/1*, 67/1*, 71/1*, 133/3, 133/7, 155*, 167*, 180, 181, 182, 183, 237*, 242, 244, 245, 252*, 253, 281*, 282
Gemarkung Wulferdingsen, Flur 2,
Flurstücke: 151, 154/1*, 155/1, 157, 159, 160/1*, 226, 227*, 253/167, 259/167, 260/167, 261/167, 262/167, 293/150, 296, 297, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 486, 485, 500*, 501, 502, 503, 582*, 595, 596*, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 629, 630,
*) Flurstücke sind nur teilweise in den Satzungsbereich einbezogen.
Der Satzungsbereich ist auf einem Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2 Festsetzungen
Es wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen und die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 3 und 4 BauGB).
Als Standorte für nicht störende kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe werden in der Außenbereichssatzung Nr. 10 die Flurstücke 595, 296 und 297 der Flur 2, Gemarkung Wulferdingsen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die beiden im Satzungsbereich liegenden Gewerbebetriebe gesichert und es wird ihnen eine maßvolle Entwicklung am Standort ermöglicht.
Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken dienende Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Eine Bebauung rückwärtig liegender Grundstücksbereiche mit Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben ist nicht zulässig.
Kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben sind als Erweiterung oder Neubauten nur auf den Flurstücken 595, 296 und 297 zulässig.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Dabei sind heimische Pflanzenarten (s. Pflanzliste) zu verwenden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oeynhausen ist zu beachten.

3 Maß der baulichen Nutzung
Im Satzungsgebiet sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

4 Bauweise
Im Satzungsgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern sind beide Haushälften bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der äußeren Gestaltung, der Stellung des Baukörpers, sowie seine Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, identisch zu errichten.

5 Überbaubare Grundstücksflächen
Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücksflächen mit Wohngebäuden ist somit ausgeschlossen.
Stellplätze u. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Vorgartenflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. In den rückwärtigen Gartenflächen sind die Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig wenn sie in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus errichtet werden.

6 Ausgleichsmaßnahmen
Im Plangebiet sind für die durch die weitere Wohnbebauung und Nebenanlagen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend Ausgleichflächen bereitgestellt.
Für die durch neue Bebauung im satzungsgebiet zu erwartenden Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Hecken und Auffonungen mit standortheimischen Laubgehölzen (s. Pflanzliste) festgesetzt. Die Hecken und die Auffonungen sind entsprechend der Pflanzliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Ausgleich hat unmittelbar nach dem Eingriff durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Dabei hat der Ausgleich auf dem durch den Eingriff betroffenen Grundstück zu erfolgen.
Für die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen ist die 1996 von der Landesregierung NW herausgegebene Arbeitshilfe zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" heranzuziehen.

Hinweis auf das NachbG NW
Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Plan dargestellten und in der Pflanzliste beschriebenen Pflanzstreifen und Baumanpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der zur Zeit gültigen Fassung verwiesen.

7 Ver- und Entsorgung
Der Anschluß der vorhandenen Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorhanden und für die noch zu erschließenden Grundstücke vorgesehen und durchführbar.
Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen.
Für die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in das Grundwasser ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu stellen.

8 Verkehr
Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßen- und Wegenetz.

9 Äußere Gestaltung der Baukörper
Die Dachform und Ausrichtung muß der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.

10 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder entgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel. 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

11 Kampfmittelbeseitigung
Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängen.
Da es grundsätzlich nicht auszuschließen ist, daß Einzelfundstellen auftreten können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumungsdienst (Tel.: 05231/71210) zu benachrichtigen.

12 Hinweise
Der Satzungsbereich tangiert die Altablagerung 3718 B 134. Für die Randbebauung ist hinsichtlich der Nutzungsverträglichkeit das Ergebnisprotokoll des Arbeitskreises Minden-Lübbecke vom 21.11.1995 zu beachten.
Im Satzungsgebiet liegen z.T. schutzwürdige Böden (hier: Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit). Eine Bebauung der Böden ist weitgehend zu vermeiden.
Der Satzungsbereich liegt im Bereich von Böden mit sehr hoher Erosionsgefährdung. Im Antrag auf Baugenehmigung ist nachzuweisen, ob die geplante Bebauung bei Starkregenereignissen keinen Beeinträchtigungen durch abgeschwemmte Bodenmassen oder großen Wassermassen ausgesetzt ist, bzw. entsprechend leistungsfähige Sicherungsmaßnahmen vorgesehen sind.

13 Übergangsbestimmungen
Die rechtskräftige Außenbereichssatzung Nr.10 "Zum Jägerplatz" vom 25.10.1995 bleibt in Kraft bis zur Rechtskraft der Aussenbereichssatzung Nr. 10 "Zum Jägerplatz" in dem unter 1 beschriebenen Geltungsbereich.

14 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung als Erweitrung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung Nr.10 "Zum Jägerplatz" in Kraft.

Pflanzliste

1.0 Obstbäume
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen, die als Obstwiese festgesetzt sind, sind heimische, alte Kernobstsorten (Äpfel, Birnen, Kirschen oder Zwetschgen) nach freier Auswahl anzupflanzen und zu erhalten.
z.B. Große grüne Reneklode, Hauszwetschge, Walnuß, Klarapfel, Schöner aus Boskop, Jakob Lebel, Biesterfelder Renette, Doppelte Philippsbirne

2.0 Gehölzanpflanzungen

Pflanzenauswahl:

Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crataegus monogyna	Weißdorn	10
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10
(6)	Viburnum opulus	Schneeball	10
(7)	Corylus avellana	Haselnuß	5
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10
(9)	Cornus mas	Kornelkirsche	10
(10)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	5
(11)	Ligustrum vulgare	Liguster	5
(12)	Malus sylvestris	Wildapfel	5
(13)	Pyrus pyraster	Wildbirne	5

Die in der "Pflanzenauswahl" aufgeführten Pflanzenarten können auch durch andere gleichwertige Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden.
Der Pflanzen- und der Reihenabstand beträgt 1,50 m.

3.0 Baumanpflanzungen

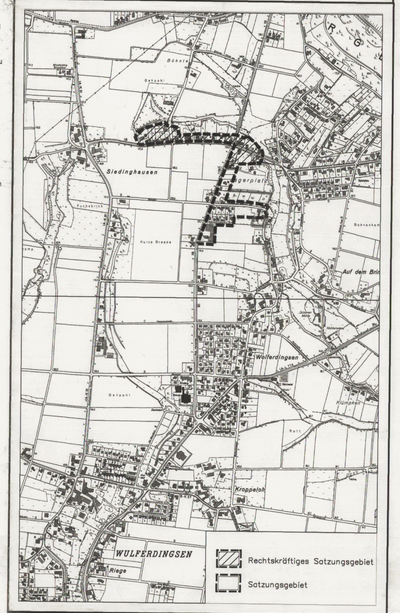
Pflanzenauswahl:

Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Carpinus betulus	Hainbuche	25
(2)	Fagus silvatica	Rotbuche	30
(3)	Prunus avium	Vogelkirsche	10
(4)	Quercus robur	Stieleiche	35

Die in der "Pflanzenauswahl" aufgeführten Pflanzenarten können auch durch andere gleichwertige Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden.
Der Pflanzen- und der Reihenabstand beträgt 1,50 m.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Satzungsbereich
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Privater Pflanzstreifen
- Gehölzstreifen
- Obstbaumwiese
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum
- Umgrenzung von Schutzgebieten
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal



STADT BAD OEYNHAUSEN
- Der Bürgermeister -
PLANUNGSAMT ABT.611

AUSSENBEREICHSSATZUNG NR.10 –ZUM JÄGERPLATZ–

GEMÄSS § 35 ABSATZ 6 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND IN VERBINDUNG MIT § 7 UND § 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN–WESTFALEN (GO NW).

FÜR DEN BEREICH "ZUM JÄGERPLATZ, BÜNTHER STRASSE, WALLÜCKER WEG, PETRIWEG UND WOLFERDINGSEN" IM STADTTEIL WULFERDINGSEN.

Bezirksregierung Detmold — Genehmigt Detmold, den 27.12.02 Bezirksregierung Im Auftrag

BAD OEYNHAUSEN, DEN 21.11.2002

STADT BAD OEYNHAUSEN
DER BÜRGERMEISTER
IN VERTRETUNG:
(SCHARBIUS)
TECHN. BEIGEORDNETER

STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT
IM AUFTRAGE:
(VOLLAND)
STADTBAUDIREKTOR

DATEI–NAME:	DATUM:	BEARBEITET:	GEZEICHNET:	MASSTAB:
S010JAEGERPL	19.09.2002	MÜ	BEH	M 1 : 1000

0 50 100 150 200