Stadt Bad Oeynhausen
- Planungsamt -

RECHTSKRÄFTIG SEIT 27.12.2002
Az.: 61/611 Mü

T e x t t e i l

Satzung Nr. 10 (Außenbereichssatzung) „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“, „Bühnter Straße“, „Wallücker Weg“, „Petriweg“ und „Wolferdingsen““ im Stadtteil Wulferdingsen / Jägerplatz die Außenbereichssatzung Nr. 10 „Zum Jägerplatz“ erlassen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 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

*) Flurstücke sind nur teilweise in den Satzungsbereich einbezogen.

Gemarkung Wulferdingsen, Flur 2,

Flurstücke: 151, 154/1*, 155/1, 157, 159, 160/1*, 227*, 582*, 605, 606, 607, 608, 609, 610226, 293/150, 629, 630, 486, 485, 259/167, 260/167, 261/167, 262/167, 253/167, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 500*, 501, 502, 503, 595, 596*, 296, 297

*) Flurstücke sind nur teilweise in den Satzungsbereich einbezogen.

Der Satzungsbereich ist ferner auf einem Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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.
Kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbetrieben dienende Vorhaben sind als 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

Gemäß § 22 BauNVO 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 ist somit ausgeschlossen.
Stellplätze u. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in 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 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitgestellt.
Für die durch neue Bebauung im Satzungsgebiet zu erwartenden Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Hecken und Aufforstungen mit standortheimischen Laubgehölzen (s. Pflanzliste) festgesetzt. Die Hecken und die Aufforstungen 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 erdgeschichtliche 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 Bombenblindgängern.
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.: 05231/712210) zu benachrichtigen.

§ 12

Hinweise

Der Satzungsbereich tangiert die Altablagerung 3718 B 134. Für die Randbebauung ist hinsichtlich der Nutzungsverträglichkeit das Ergebnisprotokoll des Arbeitskreises Altlasten des Kreises 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 soll soweit als möglich vermieden werden.
Der Satzungsbereich liegt im Bereich von Böden mit sehr hoher Erosionsgefährdung. In der Baugenehmigung ist nach zu weisen, ob die geplante Bebauung bei Starkregenereignissen keinen Beeinträchtigungen durch abgeschwemmte Bodenmassen oder großen Wassermassen ausgesetzt ist, bzw. 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 neuen unter § 1 beschriebenen Geltungsbereich.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung als rechtskräftige Außenbereichssatzung Nr. 10 „Zum Jägerplatz“ in Kraft.

Bad Oeynhausen, den

Der Bürgermeister In Vertretung:	Planungsamt Im Auftrag:
Scharbius Techn. Beigeordneter	Volland Stadtbaudirektor

Satzung Nr. 10 (Außenbereichssatzung)
„Zum Jägerplatz“
im Stadtteil Wulferdingsen / Jägerplatz

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 pyratser	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.