Stadt Bad Oeynhausen
- Planungsamt -
Az.: 61/611

RECHTSKRÄFTIG SEIT 20.11.1996

T e x t t e i l

zur Satzung Nr. 12 (Außenbereichssatzung) „Wulferdingsener Markt“ der Stadt Bad Oeynhausen

Aufgrund des § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) und in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) und in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), hat der Rat in seiner Sitzung am 26.06.1996 für den Bereich „Wulferdingsener Straße (K 27), Sundernwiehe und Zum Markt“ in den Stadtteilen Wulferdingsen und Volmerdingsen eine Außenbereichssatzung erlassen.

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Wulferdingsen, Flur 4:

Flurstücke: 94/1, 131 Straße tlw., 151, 169, 170 tlw., 192/94, 193/94, 194/94, 205/94

Flur 5:

Flurstücke: 29/1, 205 Straße, 206 Straße tlw., 209 Weg, 291, 296, 297, 297/29, 298/29, 299/29

Gemarkung Volmerdingsen, Flur 4:

Flurstücke: 205/1, 208/1 tlw., 209/1 tlw., 212/1 tlw., 213/1 tlw., 216/1 tlw., 276 Graben tlw., 299, 300.

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

§ 2

Es wird bestimmt, dass Wohnzwecken 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 [3 und 4] BauGB).

Wohnzwecken dienende Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfü-

gen und die Erschließung gesichert ist. Eine Bebauung rückwärtig liegender Grundstücksbereiche mit Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben ist nicht zulässig.

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Bau NVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind auch in den rückwärtigen Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

Es wird festgesetzt, dass die durch neu hinzukommende Wohnbebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den jeweiligen Baugrundstücken in Anlehnung an den § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugleichen sind. Der jeweilige Eigentümer wird nur dann zu Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, wenn auf seinem Grundstück Wohnbebauung neu entsteht bzw. wenn Erweiterungen vorgenommen werden. Der Ausgleich hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen (Ermittlung unter Verwendung des „MURL Gutachtens“

$$F_1 = \frac{\text{Anzahl d. Baugrundst. x 160 qm durchschn. vers. Fläche x Bewertungszahl d. Biotops}}{\text{Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme}}$$

Bewertungszahl = 3,5 (Flächen der Landwirtschaft, Grünland und Gartenflächen)

$$F_1 = \frac{15 \times 160 \text{ qm} \times 3{,}5}{5{,}0} = 1.680{,}0 \text{ qm}$$

$$F_2 = \frac{\text{Straßen und Fußwegefl. x Bewertungszahl des Biotops}}{\text{Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme}}$$

$$F_2 = \frac{360 \times 3{,}5}{5{,}0} = 252{,}0 \text{ qm}$$

$$F_{ges.} = F_1 + F_2 = 1.932 \text{ qm}$$

Die nachzuweisende Mindestausgleichsfläche beträgt ca. 1.935,0 qm. Im Plangebiet stehen ca. 2.900,0 qm als Ausgleich zur Verfügung.

Die Mindestausgleichsfläche und eine sinnvolle Abgrünung gegenüber den angrenzenden freien Landschaftsbereichen ist in der Planzeichnung als Pflanzstreifen mit ca. 2.900,0 qm dargestellt.
Die Pflanzstreifen sind 3,0 m breit und gemäß beigefügter Pflanzliste entsprechend Punkt „A“ (Anpflanzungen zu den angrenzenden privaten Grundstücken) und Punkt

„B“ (Anpflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen) zu bepflanzen.

Die bereits vorhandenen Nadelbaumbestände (Tannen) sind im Bereich der vorgesehenen Pflanzstreifen ökologisch minderwertiger als die hier gemäß Pflanzplan festgesetzten Anpflanzungen.
Aus diesem Grund hat bei neu hinzukommender Wohnbebauung auch hier der Ausgleich auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen.

Hinweise auf das NachbG NW

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Plan dargestellten und in der Pflanzliste beschriebenen Pflanzstreifen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der zur Zeit gültigen Fassung verwiesen, wobei die erforderlichen Grenzabstände auch der dieser Satzung beigefügten Pflanzliste zu entnehmen sind.

Ausnahmen:

Die Abstandsregeln gelten nicht für Anpflanzungen zu den öffentlichen Flächen im Planbereich.

§ 5

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz und über einen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Privatweg, der über eine Wendeanlage verfügt. Entlang der Wulferdingsener Straße wird in einem Teilbereich die Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

§ 6

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der vorh. Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorhanden und für die noch zu erschließenden Grundstücke vorgesehen und durchführbar.

Das Niederschlagwasser 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.

§ 7

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, Außen-

stelle Bielefeld, Tel. 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

§ 8

Handwerksbetriebe

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Handwerksbetriebe genießen Bestandsschutz. Eine Überbauung der im Satzungsgebiet festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen durch An- bzw. Erweiterungsbauten ist zulässig.

§ 9

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Dachform muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden.

§ 10

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

.....	.....	.....
Bürgermeisterin	Ratsmitglied	Schriftführer

Begrünungsauflagen
für die Satzung Nr. 12 (Außenbereichssatzung)
„Wulferdingsener Markt“

Punkt A: Heckenanpflanzungen zu den angrenzenden privaten Grundstücken (Pflanzstreifen)

Dreireihige Hecke:

- Pflanzenabstand in der Reihe 1,0 m
- Reihenabstand 0,6 m
- Grenzabstand 1,0 m

Punkt B: Heckenanpflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Pflanzstreifen)

Zweireihige Hecke:

- Pflanzenabstand in der Reihe 0,6 m
- Reihenabstand 0,4 m
- Grenzabstand 2,0 m

Pflanzliste für Punkt A und Punkt B: Pflanzstreifen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	15 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Corylus avellana	Haselnuss	10 %
(4)	Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
(5)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(6)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(7)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 %
(10)	Pyrus Pyraster	Wildbirne	5 %
(11)	Malus sylvestris	Wildapfel	5 %