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

RECHTSKRÄFTIG SEIT 06.07.1998

T e x t t e i l

zur Satzung Nr. 16 (Außenbereichssatzung) „Südlich der Bachstraße“

der Stadt Bad Oeynhausen

Aufgrund des § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I,S. 622) und i.V. mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.08.1996 (BGBl. I S. 1189) und i.V. mit § 7u. § 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 24.09.1997 für den Bereich „Westerfeldstraße, Unterm Kappenberg und Teichstraße“ im Stadtteil Bad Oeynhausen den Beschluß über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gefaßt. Der Satzungsentwurf hat in der Zeit vom 27.10.1997 bis einschl. 27.11.1997 öffentlich ausgelegen. In seiner Sitzung am 18. Feb. 1998 hat der Rat der Stadt den überarbeiteten Vorentwurf ge-mäß § 35 (6) der Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) als Satzung be-schlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Bad Oeynhau-sen,

Flur 12:

Flurstücke: 241 tlw., 242 tlw., 243-245, 246 tlw., 247 tlw., 248, 249, 258 tlw., 259 tlw., 323.

Flur 19:

Flurstücke: 1 tlw., 6 tlw., 7, 8, 19 tlw., 20, 22, 24 tlw., 67, 98, 99, 100 tlw., 101 tlw.

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 Baugesetz-buch 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 u. 4) BauGB).

Wohnzwecken dienende Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nut-zung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung ge-sichert ist. Eine Bebauung rückwärtig liegender Grundstücksbereiche mit Wohnzwecken dienen-den Bauvorhaben ist nicht zulässig.

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 8a BNatSchG sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Es wird festgesetzt, daß auf jedem neu hinzukommenden Baugrundstück jeweils 2 Laubbäume gemäß Pflanzliste (Punkt 2.0) anzupflanzen sind.
Weiter werden im Plangebiet Pflanzstreifen festgesetzt, die gemäß Planzeichnung und Pflanzliste (Punkt 1.0) anzupflanzen sind.

Im Satzungsgebiet hat der Ausgleich unmittelbar nach dem Eingriff zu erfolgen. Der jeweilige Eigentümer wird nur dann zu Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, wenn auf seinem Grundstück eine Bebauung neu entsteht.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen wurde die 1996 im Rahmen einer Öffentlichkeitsarbeit von der Landesregierung NW herausgegebene Arbeitshilfe zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ herangezogen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (s. Übersichtsplan Nr. 1)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor -	Grundwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1.0	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	1.240	2	-	2	2.480
1.1	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	1.380	2	-	2	2.760
1.2	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	665	2	-	2	1.330
1.3	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	975	2	-	2	1.950
1.4	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	600	2	-	2	1.200
2.0	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	1.500	4	-	4	6.000
2.1	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	1.290	4	-	4	5.160
3.0	3.1	Acker	1.440	2	-	2	2.880
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	23.760

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Übersichtsplan Nr. 2)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Grund-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
PM_1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude mit Nebenanlagen)	9430 x 0,4 GRZ	0	-	0	0
PM_2	4.1	Zier- und Nutzgarten	9430-3772-915	2	-	2	9.486
PM_3	8.1	Pflanzsteifen (Hecken)	915	6	-	6	5.490
PM_4	8.2	20 Bäume	(20 x 80)	6	-	6	9.600
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	24.576

C. **Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	816

Schlußbetrachtung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet einen Kompensationsüberschuß von 816 Werteinheiten. Dies entspricht einer 5 m breiten und 41 m langen Heckenanpflanzung (Grundwert P = 6) auf Acker (Grundwert A = 2). Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft gilt somit als ausgeglichen.

Die in Tabelle B aufgeführten privaten Ausgleichsmaßnahmen (Teilflächen) PM_3 u. PM_4 sind gemäß beigefügter Pflanzliste entsprechend Punkt 1.0 und Punkt 2.0 anzupflanzen.

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.

§ 5

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.“

§ 6

Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone Q IIIb der beigefügten „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen - Kreis Minden-Lübbecke - und Salzuflen - Kreis Lippe - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974“.

§ 7

Ver- und Entsorgung

Entlang der Westerfeldstraße und der Straße „Unterm Kappenberg“ ist ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal (Trennsystem) vorhanden. Entlang der Teichstraße befindet sich zum Großteil nur ein Schmutzwasserkanal.
Bei den Grundstücken, die nicht im Bereich eines Regenwasserkanals liegen, ist das anfallende Niederschlagswasser der neu hinzukommenden Bebauung auf dem Grundstück zu versickern oder zu verrieseln.
Bei den Grundstücken, die unmittelbar an die unverrohrten Bereiche der Grabenparzelle Flurstück Nr. 246 angrenzen, ist das anfallende Niederschlagswasser der neu hinzukommenden Bebauung in diesen Graben einzuleiten.
Für die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser oder in das Grabengewässer, ist bei der „Unteren Wasserbehörde“ ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu stellen.

§ 8

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz.

§ 9

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Dachform muß der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.

§ 10

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung als rechtskräftige Außenbereichssatzung Nr 16 „Südlich der Bachstraße“ in Kraft.

Bad Oeynhausen, den

.....	.....	.....
Bürgermeisterin	Ratsmitglied	Schriftführer/in

Begrünungsauflagen
für die Satzung Nr. 16 (Außenbereichssatzung)
„Südlich der Bachstraße“
im Stadtteil Bad Oeynhausen

Pflanzliste

1.0 private Heckenanpflanzungen (PM 3)

Pflanzenauswahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	10 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Ligustrum vulgare	Liguster	20 %

Die in der Pflanzenauswahl aufgeführten Pflanzarten können auch durch andere gleichwertige Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden.

Der Pflanzen- und der Reihenabstand muß mindestens 1,50 m betragen.
Ein größerer Pflanzen- und Reihenabstand ist unzulässig.

2.0 Private Baumanpflanzungen (PM 4)

Im Satzungsgebiet wird festgesetzt, daß auf jedem neu hinzukommenden Baugrundstück jeweils 2 heimische Laubbäume nach freier Auswahl mit einem Stammumfang von U = mind. 15 cm anzupflanzen sind.

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.