Stadt Bad Oeynhausen **RECHTSKRÄFTIG 22.12.1998**
- Planungsamt -
Az.: 61/611

T e x t t e i l

zur Satzung Nr. 17 (Außenbereichssatzung) „Gartenstraße“

der Stadt Bad Oeynhausen

Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) i.V. mit § 7 u. § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-West-falen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), hat der Rat in seiner Sitzung am 10.06.1998 für den Bereich „Küstriner Straße, Gartenstraße und Martin-Luther-Straße“ im Stadtteil Lohe eine Außenbereichssatzung erlassen.

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Lohe,

Flur 21:

Flurstücke: 67-79, 80 (Straße), 81-93, 94 tlw., 95 tlw., 101 tlw. (Weg)

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 u. 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 einfügen 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 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

Im Plangebiet 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	Gesamt-korrektur-faktor -	Grund-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker	2.190	2	-	2	4.380
2	3.1	Acker	2.240	2	-	2	4.480
3	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	2.820	4	-	4	11.280
4	1.1	Verkehrsfläche mit bituminöser Deckschicht	550	0	-	0	0
5	8.2	Einzelbaum Stammdurchmesser = 100 cm	200	8	1,5	12	2.400
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	22.540

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)	7250 x 0,4 GRZ	0	-	0	0
PM_2	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	4430-1772-410	2	-	2	4.496
PM_3	4.2	Zier- und Nutzrgarten struktur-reich	2820-1128-200	4	-	4	5.968
PM_4	8.1	Pflanzstreifen	410 + 200	6	0,9	5,4	3.294
PM_5	8.2	14 Einzelbäume (2 Bäume je neu-es Grundstück)	(14 x 80)	6	-	6	6.720
PM_6	8.2	Einzelbaum, Stammdurchmesser = 100 cm	200	8	1,5	12	2.400
ÖM	1.1	Verkehrsfläche mit bituminöser Deckschicht	550	0	-	0	0
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	22.878

C. **Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	338

Schlußbetrachtung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet einen Kompensationsüberschuß von 338 Werteinheiten. Dies entspricht einer 5 m breiten und 16,9 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_4 u. PM_6 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

Kampfmittelbeseitigung

Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.
Da es grundsätzlich nicht auszuschließen ist, daß Einzelfundstellen auftreten können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechnender 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/ 71 22 10) zu benachrichtigen.

§ 8

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. In der Gartenstraße und der Martin-Luther-Straße ist neben einem Regenwasserkanal auch ein Schmutzwasserkanal (Trennsystem) vorhanden. Lediglich in der Küstriner Straße befindet sich nur ein Schmutzwasserkanal.
Das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu verrieseln 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.

§ 9

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz.

§ 10

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Dachform und Ausrichtung muß der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.

§ 11

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung in Kraft.

Bad Oeynhausen, den

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

Begrünungsauflagen
für die Satzung Nr. 17 (Außenbereichssatzung)
„Gartenstraße“
im Stadtteil Lohe

Pflanzliste

1.0 private Heckenanpflanzungen (PM 4)

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 Pflanzenarten 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 6)

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.