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

**RECHTSKRÄFTIG SEIT 22.08.2003**

# T e x t t e i l

## zur Satzung Nr. 25 (Außenbereichssatzung) „Wöhrener Straße“ 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 04.06.2003 für den Bereich „Wöhrener Straße“, „Möllerweg“ und „Bauernwiese““ im Stadtteil Eidinghausen / Auf der Brake die Außenbereichssatzung Nr. 25 „Wöhrener Straße“ erlassen.

### § 1

Die Abgrenzung der Erweiterung des Satzungsgebietes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Eidinghausen, Flur 11,

Flurstücke: 452*, 451, 450, 449 378*, 377, 376*, 375*, 374*, 268, 188*, 187*, 186*, 163*, 156*, 153*, 151, 150*, 149*, 148, 147*, 144*, 132*

Gemarkung Eidinghausen, Flur 13,

Flurstücke: 243, 242, 241, 223*, 207*, 107*, 69*, 59*

*) 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 im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB 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).

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.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Dabei sind heimische Pflanzenarten (s. Pflanzliste) zu verwenden.

**§ 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 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

Für die durch neue Bebauung im Satzungsgebiet zu erwartenden Eingriffe werden als Ausgleichsmaßnahmen Hecken und Aufforstungen mit standortheimischen Laubgehölzen (s. Pflanzliste) vorgeschlagen
Der Ausgleich hat unmittelbar nach dem Eingriff durch den Vorhabenträger bzw. den Bauherren 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 für Ausgleichspflanzungen durch die in der Pflanzliste beschriebenen Pflanzstreifen und Baumanpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der zur Zeit gültigen Fassung verwiesen.

**§ 7**

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Das Abwasser wird in den in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegten Schmutzwasserkanal eingeleitet.
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen wird in die Straßenbegleitgräben eingeleitet.
Das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu verrieseln wird generell zugelassen.
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Öxer Bach bzw. in das Grundwasser ist bei der „Unteren Wasserbehörde“ ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu stellen.
Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone Q IV 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 - Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974“.

**§ 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**

Gewässerschutz

Der Öxer Bach ist in seiner jetzigen Ausprägung zu pflegen und zu erhalten. Renaturierungsmaßnahmen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
Es sind nur einzelne, nicht zusammenhängende Verrohrungen zulässig um die Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten.
Weitere Veränderungen sind mit der Stadt Bad Oeynhausen und dem Kreis Minden-Lübbecke abzustimmen und die Zustimmung der „Unteren Wasserbehörde“ einzuholen.

**§ 11**

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.“

**§ 12**

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.

**§ 13**

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung als Außenbereichssatzung Nr. 25 „Wöhrener Straße“ in Kraft.

Bad Oeynhausen, den

Planungsamt
Im Auftrag:

Paul
Bürgermeister

Volland
Stadtbaudirektor

**Satzung Nr. 25**

**(Außenbereichssatzung) „Wöhrener Straße“**

**der Stadt Bad Oeynhausen**

## 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 | vorges. Mix |
|---|---|---|---|
| (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 | vorges. Mix |
|---|---|---|---|
| (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.