STADT BAD OEYNHAUSEN **JUNI 2004**
- PLANUNGSAMT -
AZ.: 61/611 MÜ

TEXTTEIL

ZUR SATZUNG NR. 7 (INNENBEREICHSSATZUNG) „WÖHREN“

DER STADT BAD OEYNHAUSEN

UND ERWEITERUNG

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) 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 12.05.2004 für den Bereich „Oexen, Wehrstrasse, Grosse Feld, Wöhrener Strasse, Auf der Brockschmiede und Kleine Brake“ im Stadtteil Eidinghausen die Satzung (Innenbereichssatzung) Nr. 7 „Wöhren“ erlassen.

§ 1
GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Eidinghausen,

Flur 3,
Flurstücke 64 - 67, 69, 75 Strasse tlw., 77 Strasse tlw., 76 Strasse tlw., 109 tlw., 279, 280, 290 Strasse tlw., 292 - 302

Flur 11,
Flurstücke: 20, 21, 22, 30, 31, 33 - 38, 41 - 45, 47, 48, 51, 53, 54, 57/3, 59 tlw., 70 tlw., 71/4, 161, 163 Strasse tlw., 170, 191, 192 tlw., 194 tlw., 199, 200, 202, 203, 216, 217, 232, 234, 238, 239, 240, 242, 243 tlw., 246, 247, 248, 273, 276 Strasse, 283, 291, 292, 305, 349, 351, 352, 354 - 358, 379, 381, 382, 391 tlw. Strasse, 392, 393, 394, 397, 398, 402 - 406, 410, 411, 419, 420, 421, 427, 440, 441, 442, 447, 448, 455, 456, 462 – 466

Die Erweiterung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Eidinghausen,

Flur 11,
Flurstücke: 74 tlw., 75 tlw., 459, 460 tlw.

Der Satzungsbereich ist im Plan dargestellt.

§ 2
FESTSETZUNGEN

Durch die Satzung werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, wobei für die einbezogenen Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt wird, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.
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.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen der Erweiterungsflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit sich das Bauvorhaben einfügt.
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.

Äußere Gestaltung der Baukörper

Es werden Satteldächer festgesetzt. Dächer sind mit Dachziegeln oder -pfannen in einem roten Grundton einzudecken. Dachflächen von Dachaufbauten sind identisch auszuführen.
Für private Solarnutzungen sowie für Dachbegrünungen können Ausnahmen zugelassen werden.

Verkehr

Die Erschließung der Wohngrundstücke innerhalb des Satzungsgebietes erfolgt z.T. über vorhandene, z.T. über Privatwege (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit).

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
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. Eine punktuelle Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Sickerschächte in das Grundwasser ist nicht zulässig.
Eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung ist wünschenswert.

Immissionen

Von der 250 m südlich des Satzungsbereiches verlaufenden A30-Nordumgehung Bad Oeynhausen werden nach Fertigstellung der Autobahn Schall- und Schadstoffemissionen auf die geplante Wohnbebauung der Erweiterungsfläche ausgehen.
Den Grundsätzen des § 50 BImSchG und des § 1 (5) BauGB entsprechend sind in der Erweiterungsfläche im Falle von erhöhten Lärmimmissionen durch den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Angeregt werden der Einbau von Schallschutzfenstern und grundrissliche Lösungen (z.B. Orientierung der Schlafräume nach Norden)

Begrünungsauflagen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB i.V. mit § 8 BNatSchG sind die im Erweiterungsbereich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.
Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Pflanzstreifen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, wird ein Teilausgleich für den durch die Bebauung erfolgenden Eingriff geschaffen. Die privaten Pflanzstreifen sind als Gehölzstreifen gemäß Planzeichnung und Pflanzliste anzulegen. Bei der Anpflanzung der Pflanzstreifen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW §§ 41 ff einzuhalten.
Es wird bestimmt, dass je 200 m^2 Grundstücksfläche ein grosskroniger, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten ist.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

Der Ausgleich hat unmittelbar nach dem Eingriff zu erfolgen. Der jeweilige Eigentümer wird nur dann zu Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, wenn auf seinem Grundstück eine Bebauung neu entsteht. Der Ausgleich hat bei den Pflanzstreifen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger bzw. Bauherren durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der Durchführung der o.g. Kompensationsmaßnahmen errechnet die Bilanzierung, der Eingriffe auf der Erweiterungsfläche, einen Überschuss von 422 Werteinheiten. Zum Ausgleich der Eingriffe der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 7 sind zwei Obstbaumwiesen von insgesamt 6.500 m^2 Größe ausgewiesen. Diese sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 3
INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Bad Oeynhausen, den 25.06.2004

Der Bürgermeister

Gerhard Paul

PFLANZLISTE

1.0 PFLANZSTREIFEN

Pflanzenauswahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	5 %
(2)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(3)	Cornus mas	Kornelkirsche	5 %
(4)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5 %
(5)	Corylus avellana	Haselnuss	10 %
(6)	Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
(7)	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 %
(8)	Ligustrum vulgare	Liguster	5 %
(9)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(10)	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	5 %
(11)	Rhamnus frangula	Faulbaum	5 %
(12)	Rosa canina	Hundsrose	5 %
(13)	Sambucus nigra	Holunder	5 %
(14)	Sanguineum atrorubens	Blutjohannisbeere	10 %
(15)	Viburnum opulus	Schneeball	5 %

Die aufgeführten Pflanzenarten können auch durch andere gleichwertige Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden. Der Pflanzen- und der Reihenabstand beträgt 1,50 m.

2.0 PRIVATE BAUMANPFLANZUNGEN

Im Satzungsgebiet wird festgesetzt, dass je 200 m^2 Grundstücksfläche ein grosskroniger, heimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von U=mind. 15 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Pflanzenauswahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Acer campestre	Feldahorn	pro 200 m²
(2)	Acer platanoides	Spitzahorn	Grundstücks-
(3)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	fläche
(4)	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	1 Baum
(5)	Carpinus betulus	Hainbuche	
(6)	Fagus sylvatica	Rotbuche	
(7)	Fraxinus excelsior	Esche	
(8)	Malus sylvestris	Wildapfel	
(9)	Pyrus pyraster	Wildbirne	
(10)	Quercus robur	Stieleiche	
(11)	Sorbus aucuparia	Eberesche	
(12)	Tilia cordata	Winterlinde	
(13)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
(14)	Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschge	

Bei den o.g. Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsgesetz NW §§ 41 ff einzuhalten.

STADT BAD OEYNHAUSEN **JUNI 2004**
- PLANUNGSAMT -
AZ.: 61/611 MÜ

B E G R Ü N D U N G

ZUR SATZUNG NR. 7 (INNENBEREICHSSATZUNG) „WÖHREN"

DER STADT BAD OEYNHAUSEN

UND ERWEITERUNG

0. ALLGEMEIN

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 12.05.2004 die Erweiterung der Satzung Nr. 7 (Innenbereichssatzung) „Wöhren" beschlossen.
Der Geltungsbereich der Satzung ist im Textteil beschrieben und im Plan dargestellt.

1. BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Satzung Nr. 7 (Innenbereichssatzung) „Wöhren" besteht aus einer Planzeichnung mit Festsetzungen und dem Textteil. Diese Begründung ist beigefügt.

2. GRUND DER AUFSTELLUNG

Im Bereich „Oexen, Wehrstrasse, Grosse Feld, Wöhrener Strasse, Auf der Brockschmiede und Kleine Brake" im Stadtteil Eidinghausen befindet sich neben unbebauten Grundstücksflächen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht in Eidinghausen-Wöhren. Durch die Satzung Nr. 7 (Innenbereichssatzung) „Wöhren" sollen die noch freien Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt und eine sinnvolle Abrundung der Siedlung vorgenommen werden.

Durch die Satzung werden deshalb einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und auf diese Weise einer Bebauung zugänglich gemacht.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen ist das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
Belange des Landschafts- und Naturschutzes stehen nicht entgegen, der Landschaftsplan Bad Oeynhausen trifft keine die geplante Wohnbebauung einschränkenden Aussagen.

4. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Da die neuen Wohngebäude der Erweiterung als Eingriff nach § 8 BNatSchG zu werten sind, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Um dieser gesetzlichen Forderung genüge zu tun, werden Begrünungsauflagen erlassen (s. Textteil).
Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 7 vom 24.04.1996 bleiben in Kraft
Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen wurde die 1996 im Rahmen einer Öffentlichkeitsarbeit von der Landesregierung NRW herausgegebene Arbeitshilfe zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" herangezogen.

4.1 Eingriffsbilanzierung zur Aufstellung der Satzung Nr. 7 (Innenbereichssatzung) „Wöhren“

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (s. Übersichtsplan)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp entspr. Biotoptypenwertliste	Fläche (m^2)	Grund-wert	Gesamt-korrektur-faktor	Grundwert (Sp5xSp6)	Einzelflächen-wert (Sp4xSp7)
1	1.1	Versiegelte Flächen	552	0	1	0	0
2	3.1	Acker	5.093	2	1	2	10.186
3	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.949	4	1	4	7.796
4	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.292	2	1	2	2.584
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	**20.566**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Satzung (s. Planzeichnung)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp entspr. Biotoptypenwertliste	Fläche (m^2)	Grund-wert	Gesamt-korrek-turfaktor	Grundwert (Sp5xSp6)	Einzelflächen-wert (Sp4xSp7)
	1.1	Versiegelte Flächen	3.632	0	-	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	3.759	2	1	2	7.518
	8.1	Hecken (≥ 5 m)	1.495	6	1	6	8.970
	8.2	30 Einzelbäume (25 m^2/Baum) ein grosskroniger Laubbaum je 200 m2 Grundstücksfläche		6	1	6	4.500
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	**20.988**

C. Bilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**+ 422**

4.2 Schlußbetrachtung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung errechnet einen Kompensationsüberschuss von insgesamt 422 Werteinheiten.

5. VERKEHR

Das Plangebiet wird von außen durch die „Wöhrener Strasse“, „Oexen“ und die „Wehrstrasse“ erschlossen. Die vorhandenen Wohnhäuser behalten ihre Zuwegungen über die bestehenden Straßen. Die innere Erschließung erfolgt über die Strassen „Oexen, Wehrstrasse, Grosse Feld, Wöhrener Strasse, Auf der Brockschmiede und Kleine Brake“, ergänzt durch einen Privatweg (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit).

6. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
In den Straßen sind jeweils sowohl ein Schmutz- als auch ein Regenwasserkanal vorhanden, die das anfallende Abwasser aufnehmen. 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. Eine punktuelle Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Sickerschächte in das Grundwasser ist nicht zulässig.
Eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird begrüßt.

7. GEWÄSSERSCHUTZ

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 - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974“.

8. BODENSCHUTZ

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich schutzwürdiger Böden. Dennoch ist der Boden insbesondere während der Baumaßnahmen (z.B. vor Verdichtung durch Baumaschinen) zu schützen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen gemäß § 1 BBodSchG vermieden werden.
Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich (bzw. bei Hanglage unterhalb) von Böden mit hoher bis sehr hoher Erosionsgefährdung. In diesem Bereich ist zu prüfen, ob die Bebauung z.B. bei Starkregenereignissen einer Beeinträchtigung durch abgeschwemmte Bodenmassen oder große Wassermassen ausgesetzt ist.

9. 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Für den Bereich zwischen Wöhrener Strasse – Grosses Feld – Wehrstrasse ist ein Bombeneinzugsgebiet dokumentiert.
Da es nicht auszuschließen ist, dass Fundstellen 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.

Bad Oeynhausen, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

Hartmut Scharbius