Planungsamt 61
Az.: 61/611

Rechtskräftig seit 04.12.96

INNENBEREICHSSATZUNG
(§ 4 (2 a) BauGB-MaßnahmeG)

S A T Z U N G NR. 11

„LEHMKUHLE“

der Stadt Bad Oeynhausen über den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Werste für den Bereich „Bergkirchener Str. (K 29), Vorm Busch, Ringstraße, Auf´m Hamfelde und Am Ortkamp“ im Stadtteil Werste

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.94 (BGBl. I, S. 3486) i.V.m. mit § 4 Abs. 2 a der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I, S. 622) und 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), hat der Rat der Stadt Bad Oeynhausen in seiner Sitzung am 25. Sept. 1996 für den Bereich „Bergkirchener Straße (K 29),Vorm Busch, Ringstraße, Auf´m Hamfelde und Am Ortkamp“ im Stadtteil Werste eine Innenbereichssatzung erlassen:

§ 1

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

Flurstücke: 15, 17, 19, 21, 22, 24, 26/1, 28/1, 43, 44 Graben, 45 Graben, 54, 59, 60, 62, 65, 69, 73 tlw., 76, 77, 81 tlw., 83, 85, 87, 91, 96, 100, 102, 104, 106, 107, 108, 116, 117, 120 Weg, 121, 129 Weg, 132, 133, 134 tlw., 135, 137, 139, 140 tlw., 142, 143, 145, 147, 148, 151, 152, 153 Weg, 154-157, 161, 163 tlw., 165, 166, 167 tlw., 168, 171-173, 176, 177

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

§ 2

Durch die Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen festgelegt, 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.

§ 3

Wohnzwecken dienende Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Eine Bebauung rückwärtig liegender Grundstücksbereiche mit Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben ist nicht zulässig.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 5

Bauweise

Bei den einbezogenen Außenbereichsflächen wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO festgesetzt. Außerdem sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 6

Maß der baulichen Nutzung

Bei den einbezogenen Außenbereichsflächen wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingend I-geschossig festsgesetzt.

§ 7

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 § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugleichen sind. Bei den einbezogenen „Außenbereichsflächen“ hat der Ausgleich unmittelbar nach dem Eingriff gemäß § 8a BNatSchG zu erfolgen. Der jeweilige Eigentümer wird nur dann zu Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, wenn auf seinem Grundstück eine Bebauung neu entsteht. 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 „MURLGutachtens“)

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

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

$$F_1 = \frac{20 \times 160 \text{ qm} \times 3,5}{5} = 2.240,0 \text{ qm}$$

$$F2 = \frac{\text{Straßen und Fußwegefläche x Bewertungszahl des Biotops}}{\text{Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme}}$$

$$F2 = \frac{1.575 \text{ qm} \times 3,5}{5} = 1.102,5 \text{ qm}$$

Fges. = F1 + F2 = 3.342,5 qm

Die nachzuweisende Mindestausgleichsfläche beträgt ca. 3.340,0 qm.
Im Plangebiet stehen ca. 5.330 qm als Ausgleich zur Verfügung.

Die Mindestausgleichsfläche und eine sinnvolle Abgrünung gegenüber den angrenzenden freien Landschaftsbereichen ist in der Planzeichnung als Pflanzstreifen mit ca. 4.820 qm und als Obstbaumwiese mit ca. 510 qm dargestellt.
Die Pflanzstreifen sind bis zu 5,0 m breit und gemäß beigefügter Pflanzliste entsprechend Punkt „A“ anzupflanzen. Die Obstbaumwiese ist entsprechend Punkt B der Pflanzliste anzupflanzen.

Hinweise auf das NachbG NW

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Plan dargestellten und in der Pflanzliste beschriebenen Pflanzstreifen und der Obstbaumwiese wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der zur Zeit gültigen Fassung verwiesen.

§ 8

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.“

§ 9

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“.

§ 10

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz. Die weitere Erschließung des Satzungsbereiches wird durch vorhandene bzw. noch anzulegende Privatwege, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB), eine öffentliche Straße mit Wendeanlagen und durch einen noch anzulegenden öffentlichen Fußweg ermöglicht.

§ 11

Ver- und Entsorgung

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

Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln, wird generell zugelassen. Bei den Baugrundstücken, welche unmittelbar an die Grabenparzelle Flurstück 44 angrenzen, ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen der neu hinzukommenden Bebauung in diesen Graben einzuleiten.

Für 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.

§ 12

Bestandschutz vorhandener Betriebe

Handwerks- sowie Einzel- und Großhandelsbetriebe, die sich im Satzungsbereich befinden, genießen Bestandsschutz. Erweiterungen und Erneuerungen sind zulässig. Eine Überbauung der im Satzungsgebiet festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen durch notwendige An- bzw. Erweiterungsbauten sind zulässig.

§ 13

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Dachform muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden.

§ 14

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

_____	_____	_____
Bürgermeisterin	Ratsmitglied	Schriftführer/in

Die Satzung wurde am 03.12.1996 veröffentlicht und ist seit dem 04.12.1996 in Kraft.

Begrünungsauflagen
für die Satzung Nr. 11 (Innenbereichssatzung)
“Lehmkuhle“ im Stadtteil Werste

Punkt A: Private Heckenanpflanzungen (Pflanzstreifen)

- Pflanzenabstand in der Reihe 1,50 m
- Reihenabstand 1,50 m

Pflanzliste für Punkt A: 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 %

Punkt B: **private Obstbaumwiese (Flurstück 175 tlw.)**

Ingrid Marie	1
Glockenapfel	1
Berlepsch	2

Die Anzahl der Obstbäume ist vorgeschrieben. Die Baumsorten können auch abweichend von dieser Pflanzliste ausgewählt werden.

Hinweis: Hinsichtlich der Grenzabstände wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z.Z. gültigen Fassung verwiesen.