Planungsamt
Az.: 61/611

RECHTSKRÄFTIG SEIT 08.09.1997

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

S A T Z U N G Nr. 13

„WIETEL“

der Stadt Bad Oeynhausen über den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Volmerdingsen für den Bereich „Hedingsener Straße, Volmerdingsener Straße (L 772), Rodland, Grelle, Kiebitzweg, Tiggelweg, Feldbrandweg, Wieteleck, Wietelbülte und Untere Bülte“ im Stadtteil Volmerdingsen

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 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) i.V. mit § 4 Abs. 2 a der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (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 30.04.1997 für den vorgenannten Bereich im Stadtteil Volmerdingsen eine Innenbereichssatzung erlassen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Volmerdingsen, Flur 3:

Flurstücke: 47, 49/1, 51/1 tlw.

Flur 6:

Flurstücke: 55, 56, 58/1, 59/1, 66/5, 74, 80/1, 142 tlw., 148, 149, 151 tlw.,
169-176, 173/67, 184, 186-188, 190/67, 191/67, 192, 193 tlw.,
194-198, 201/70, 202/70, 209, 210/68, 211-216, 218, 219, 221,
225-227, 228 tlw., 229-239, 274-282,
284-291, 299 tlw., 300 tlw., 301 tlw., 302-312, 313 tlw., 316-319.

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 NVO sind auch in den rückwärtigen Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 5

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 § 8 a 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 innerhalb der in den Satzungsbereich einbezogenen Außenbereichsflächen (Ermittlung unter Verwendung des „MURL-Gutachtens“)

$$F = \frac{\text{Anzahl d. Baugrundst. x 160 m² durchschn. vers. Fläche x Bewertungszahl d. Biotops}}{\text{Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme}}$$

Bewertungszahl = 2,0 (Flächen der Landwirtschaft, Grünland- und Gartenflächen)

$$F = \frac{1 \times 200\ m^2 \times 2{,}0}{5} = 80\ m^2$$

Die nachzuweisende Mindestausgleichsfläche beträgt ca. 80 m².
Innerhalb der in den Satzungsbereich einbezogenen Außenflächen stehen ca. 640 m² als Ausgleich in Form von Pflanzstreifen zur Verfügung.

Neben der Mindestausgleichsfläche ist eine sinnvolle Abgrünung gegenüber den angrenzenden freien Landschaftsbereichen in der Planzeichnung als Pflanzstreifen mit ca. 2.750 m² dargestellt. Die Pflanzstreifen sind gemäß beigefügter Pflanzliste entsprechend Punkt „A“ zu bepflanzen.

Nördlich des Plangebietes ist innerhalb der einbezogenen Außenbereichsflächen eine private Obstbaumwiese auf dem Flurstück Nr. 80/1 festgesetzt, die gemäß beigefügter Pflanzliste entsprechend Punkt „B“ zu bepflanzen ist.

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.

§ 6

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet wird auf dem Furstück 74 der vorh. Pflanzstreifen gemäß § 9 (1) Ziff. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

§ 7

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.“

§ 8

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“.

§ 9

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz. Die weitere Erschließung des Satzungsbereiches wird durch 1 Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB und somit auch zugunsten der Versorgungsträger ermöglicht.
Entlang der der Volmerdingsener Straße wird in zwei Teilbereichen die Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

§ 10

Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wird der Standort für Versorgungsanlagen (ONS) durch Einzeichnung des Planzeichens „Elektrizität“ festgesetzt.
Südöstlich des Satzungsbereiches verläuft eine 30-KV-Freileitungstrasse.
Im Schutzbereich der im Plan dargestellten Hochspannungsfreileitung (15 m beiderseits der Leitungsachse) dürfen Bauwerke nur errichtet werden, wenn die nach DIN/VDE 0210/12.85 geforderte Abstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Weiterhin dürfen höhenwüchsige Bäume und Sträucher im Schutzbereich der Leitung nicht angepflanzt werden, um unnötiges Fällen und Ausästen zu vermeiden.

§ 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 im Plangebiet durchführbar.

Da im Plangebiet eine unzureichende Wasserdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten besteht (löslehmiger Boden über Schieferton) ist der technische bzw. wirtschaftliche Aufwand, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln unverhältnismäßig groß.

Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, wird jedoch 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.

§ 12

Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich folgende Altablagerungen, die auf der Planzeichnung dargestellt sind:

a) Altablagerung 3718/B 76 (Bauschutt, Asche, Schlacke, organ. Reste)
b) Altablagerung 79 (Bauschutt)

zu a)
Mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen und Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.

Östlich der Straße „Rodland“ und südlich der Straße „Grelle“ befindet sich die Altablagerung 3718 B 76. 1996 wurde das „Institut für Umwelt-Analyse GmbH“ (IFUA) durch die Stadt beauftragt, im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung eine Untersuchung der Bodenluft und des Oberbodens durchzuführen.
Bei der Bodenluftuntersuchung auf dem Flurstück 309 wurden erhöhte Methangehalte nachgewiesen. Für die in der Umgebung bereits erstellten Gebäude wurde keine Gefährdung belegt. Es wird jedoch lt. Gutachten für die Gebäude in unmittelbarer Umgebung des Flurstückes 309 eine regelmäßige Kontrolle der Bodenluftverhältnisse empfohlen. „Bei unmittelbar an das Flurstück 309 angrenzenden Grundstücken ist bei Erweiterungsbauten und allgemein neu hinzukommender Bebauung vorab eine Untersuchung der Bodenluft und des Oberbodens auf dem betroffenen Grundstücksabschnitt durch ein Fachunternehmen vorzunehmen.“

Bei der Untersuchung des Oberbodens im Bereich des Flurstückes 313 wurde ein leicht erhöhter Gehalt von Zink festgestellt und eine Gefährdung des Grundwasser deshalb nicht ausgeschlossen.
Weiter wurden deutlich erhöhte Gehalte von polyaromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Bei der Bodenluftuntersuchung wurden hier außerdem zum Teil explosible (explosionsfähige) Verhältnisse nachgewiesen.

Weil eine Bebauung mit den vorhandenen Bodenbelastungen nicht vereinbar ist, wird festgesetzt, die im Bereich der Altablagerung 3718/B 76 vorhandenen Flurstücke 309 bis 313 und 319 gemäß § 9 (1) Ziff. 10 und 24 bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung (Brache) von der Bebauung freizuhalten.

zu b)

Nördlich der Straße „Untere Bülte“ befindet sich die Altablagerung 79 auf dem Flurstück 58/1. Bei der Bodenluft- und Oberbodenuntersuchung wurden keine schädlichen bzw. erhöhten Werte festgestellt.
Laut Gutachten des unter a) genannten Institutes sind bei der untersuchten Altablagerung 79 keine Gefahren oder Risiken aus den Untersuchungsergebnissen abzuleiten.
Da aber auf dem Flurstück 58/1 im Bereich der Altaberlagerung 79 künstliche Auffüllungen stattgefunden haben, sind hier durch ein Fachunternehmen Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit (Gründung) vorzunehmen.

§ 13

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Dachform muß der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.

§ 14

Diese Satzung wird am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich. Gleichzeitig tritt die Satzung Nr. 1 (Innenbereichssatzung) „Wietel“ vom 06.10.1980 außer Kraft.

Bad Oeynhausen, den

_____ _____

Bürgermeisterin Ratsmitglied Schriftführer/in

Begrünungsauflagen
für die Satzung Nr. 13 (Innenbereichssatzung)
„Wietel“ im Stadtteil Volmerdingsen

Punkt A: Heckenanpflanzungen zu den angrenzenden Grundstücken (Pflanzstreifen)

- Pflanzenabstand in der Reihe 1,5 m
- Reihenabstand 1,5 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 %

Pflanzliste für Punkt „B“: Obstbaumwiese auf dem Flurstück Nr. 80/1

Cox Orange	2
James Grieve	2
Klarapfel	2
Ingrid Marie	2
Roter Boskop	2
Berlepsch	2

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