Stadt Bad Oeynhausen
Planungsamt 61
Az: 61/611

RECHTSKRÄFTIG SEIT 21.02.1997

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

S A T Z U N G Nr. 14

"SUNDERNBUSCH"

der Stadt Bad Oeynhausen über den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Wulferdingsen für den Bereich "Bergkirchener Straße (K 29), Kroppeloher Straße und Sundernbusch“.

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. mit § 4 Abs. 2a 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 (GONW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), hat der Rat der Stadt Bad Oeynhausen in seiner Sitzung am 11. Dezember 1996 für den Bereich "Bergkirchener Straße (K 29), Kroppeloher Straße und Sundernbusch“ im Stadtteil Wulferdingsen eine Innenbereichssatzung erlassen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Wulferdingsen, Flur 5:

Flurstücke: 149, 244, 315, 318, 325, 326, 328, 329, 330, 335, 337, 347-349, 358, 359, 361, 423, 424, 438, 456, 457, 475, 476, 561, 562, 630-633, 638, 640, 730, 731, 784-787, 791 tlw., 792 tlw., 801, 807, 808, 811-815, 818;

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, zur Landwirt-schaft gehörige Wohngebäude, Kleinsiedlungsgebäude mit entsprechenden Nutzgärten zuläs-sig sind. Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorha-ben. Das Gebiet ist durch das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Es ist von einem Dorfgebietscharakter auszugehen, in dem mit gelegentlichen Belästigungen, z.B. durch Gerüche u. Geräusche durch die Landwirtschaft, zu rechnen ist. Im Rahmen des Rücksichtsnahmegebotes sind diese Beeinträchtigungen in einem dörflich geprägten Bereich hinzunehmen.

§ 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 unmittel-bar 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 "MURL-Gutachtens")

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

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

$$F_1 = \frac{22 \times 160 \text{ qm} \times 3{,}5}{5} = 2.464{,}0 \text{ qm}$$

$$F_2 = \frac{\text{Straßen und Fußwegefläche x Bewertungszahl des Biotops}}{\text{Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme}}$$

$$F_2 = \frac{1.415 \text{ qm} \times 3{,}5}{5} = 990{,}5 \text{ qm}$$

$$F_{ges.} = F_1 + F_2 = 3454{,}5 \text{ qm}$$

Die nachzuweisende Mindestausgleichsfläche beträgt ca. 3.455,0 qm.
Im Plangebiet stehen ca. 6.050 qm als Ausgleich zur Verfügung.

Die Mindestausgleichsfläche und eine sinnvolle Abgrünung gegenüber den angrenzenden freien Landschaftsbereichen ist in der Planzeichnung als Pflanzstreifen mit ca. 4.150,0 qm dargestellt.
Die Pflanzstreifen sind zwischen 2,5 m u. 5,0 m breit und gemäß beigefügter Pflanzliste entsprechend Punkt "A" zu bepflanzen.

Weiter sind im Plangebiet private und öffentliche Bäume sowie private Obstbaumwiesen (ca. 1.900,0 qm) festgesetzt, die gemäß Punkt "B - F" des Pflanzplanes anzupflanzen sind.

Hinweise auf das NachbG NW

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

§ 6

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."

§ 7

Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone Q IVIb 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

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) und durch eine noch anzulegende öffentliche Straße ermöglicht.

§ 9

Ver- und Entsorgung

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

Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern 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.

§ 10

Bestandschutz vorh. Betriebe

Handwerksbetriebe, die sich im Satzungsgebiet befinden, genießen Bestandschutz. Erweiterungen und Erneuerungen sind zulässig.

§ 11

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Dachform muß der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.

§ 12

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die am 01. Juli 1982 von dem Regierungspräsidenten in Detmold genehmigte Satzung Nr. 2 (Innenbereichssatzung) „Kroppeloher Straße“ im Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

Bürgermeisterin	Ratsmitglied	Schriftführer/in

Begrünungsauflagen
für die Satzung Nr. 14 (Innenbereichssatzung)
"Sundernbusch" im Stadtteil Wulferdingsen

Punkt A: private Heckenanpflanzung
- Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt 1,50 m

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: **3 öffentliche Straßenbäume (Flurst. 561 tlw. und 632 tlw)**

Als Straßenbäume sind entsprechend der Darstellung im Plan Linden (Tilia spec., Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.

Punkt C: **4 private Bäume (Flurstück 318 tlw.)**

Auf privater Grundstücksfläche sind als Bäume entsprechend der Darstellung im Plan Linden (Tilia spec., Stammumfang 18-20) cm zu pflanzen.

Punkt D: **5 private Bäume (Flurstück 337 tlw.)**

Entlang der nördlichen Grenze der Straße „Sundern“ sind auf privater Grundstücksfläche entsprechend der Darstellung im Plan Stieleichen (Quercus robur), Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.

Punkt E: **private Obstbaumwiese (Flurstück 149 tlw.)**

Auf dem Flurstück 149 tlw. sind 8 einheimische Obstbäume nach freier Auswahl anzupflanzen

Punkt F: **private Obstbaumwiese (Flurstück 337 tlw.)**

Auf dem Flurstück 337 tlw. sind 5 einheimische Obstbäume nach freier Auswahl anzupflanzen

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