Planungsamt 61
Az: 61/611 Spr/sim

RECHTSKRÄFTIG SEIT 25.10.1997

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

S A T Z U N G Nr. 15

"Auf der Lohe"

der Stadt Bad Oeynhausen über den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Lohe für den Bereich "Detmolder Straße (L 772), Kappenberger Straße und Auf der Lohe“.

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 05.08.1996 (BGBl. I, S. 1189) 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 (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. Juni 1997 für den Bereich "Detmolder Straße (L 772), Kappenberger Straße und Auf der Lohe“ im Stadtteil Lohe eine Innenbereichssatzung erlassen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Lohe, Flur 16

Flurstücke: 97/4, 97/6, 98, 99/1, 99/2, 100/1, 108-110, 114, 115, 130-133, 136, 139, 159, 160, 177, 184-186, 189, 190-192, 260-262, 362 (Straße), 367, 368, 372, 373, 380 tlw., 384, 385.

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

Gemäß § 8a BNatSchG sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Im Satzungsgebiet werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Heckenanpflanzungen und Einzelbaumanpflanzungen festgesetzt. Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen wurde die 1996 im Rahmen einer Öffentlichkeitsarbeit von der Landesregierung NRW herausgegebene Arbeitshilfe zur „Bewer-tung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ herangezogen.

Bei den einbezogenen „Außenbereichsflächen“ hat der Ausgleich 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 Straßenbäumen und Pflanzstreifen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen. Bei den einbezogenen Außenbereichsflächen wird außerdem festgesetzt, daß auf jedem neu hinzukommenden Baugrundstück jeweils 1 heimischer Obstbaum nach freier Auswahl anzupflanzen ist.
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Eingriffsbilanzierung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (s. Übersichtsplan Nr. 1)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor -	Grund-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	4.1	Zier- u. Nutzgarten	4775	2	-	2	9550
2	3.1	Acker	3405	2	-	2	6810
3	6.1	Weihnachtsbaumkulturen	870	3	-	3	2610
4	8.1	Gehölzstreifen	500	7	0,9	6,3	3150
5	6.7	Standortheimische Nadelgehölze	175	5	-	5	875
6	1.1	versiegelte Flächen	105	0	-	0	0
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	22995

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Innenbereichssatzung (s. Übersichtsplan Nr. 2)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Grund-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
P1	8.1	Gehölzstreifen	985	6	0,9	5,4	5319
P2	8.2	Bäume	15 x 80	6	1,0	6,0	7200
P3	4.1	Zier- und Nutzgärten	9115-3638	2	-	2	10954
P4	1.1	Straßenfläche	840	0	-	0	0
P4.1	1.1	Grundstücksfl. x GRZ	9095 x 0,4	0	-	0	0
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	23473

C. **Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	478

Schlußbetrachtung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet einen Kompensationsüberschuß von 478 Werteinheiten. Dies entspricht einer 5 m breiten und 23,9 m langen Heckenanpflanzung (Grundwert P = 6) auf Acker (Grundwert A = 2).

Die in Tabelle B aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen (Teilflächen) P1 - P2 sind gemäß beigefügter Pflanzliste entsprechend Punkt 1.0 bis Punkt 3.0 anzupflanzen.

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

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 7

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.

§ 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 äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Detmolder Straße (L 772) und die Kappenberger Straße. Die weitere innere Erschließung des Satzungsbereiches wird über eine noch an-zulegende öffentliche Straße ermöglicht, die die beiden vorh. Straßen „Auf der Lohe“ und „Kap-penbergerstraße“ miteinander verbindet.

§ 11

Ver- und Entsorgung

Der Anschluß der vorh. Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Trennsystem) 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.
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

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Dachform muß der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.

§ 13

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung in Kraft.

Bad Oeynhausen, den

Bürgermeisterin	Ratsmitglied	Schriftführer/in

Begrünungsauflagen
für die Satzung Nr. 15 (Innenbereichssatzung)
"Auf der Lohe" im Stadtteil Lohe

Pflanzliste

1.0 private Heckenanpflanzungen (P1)

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	10 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Ligustrum vulgare	Liguster	20 %

Der Pflanzen- und der Reihenabstand beträgt 1,50 m.

2.0 Öffentliche Straßenbäume (P2)

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

3.0 Private Obstbäume

Bei den einbezogenen Außenbereichsflächen wird festgesetzt, daß auf jedem neu hinzukommenden Baugrundstück jeweils 1 heimischer Obstbaum nach freier Auswahl anzupflanzen ist.