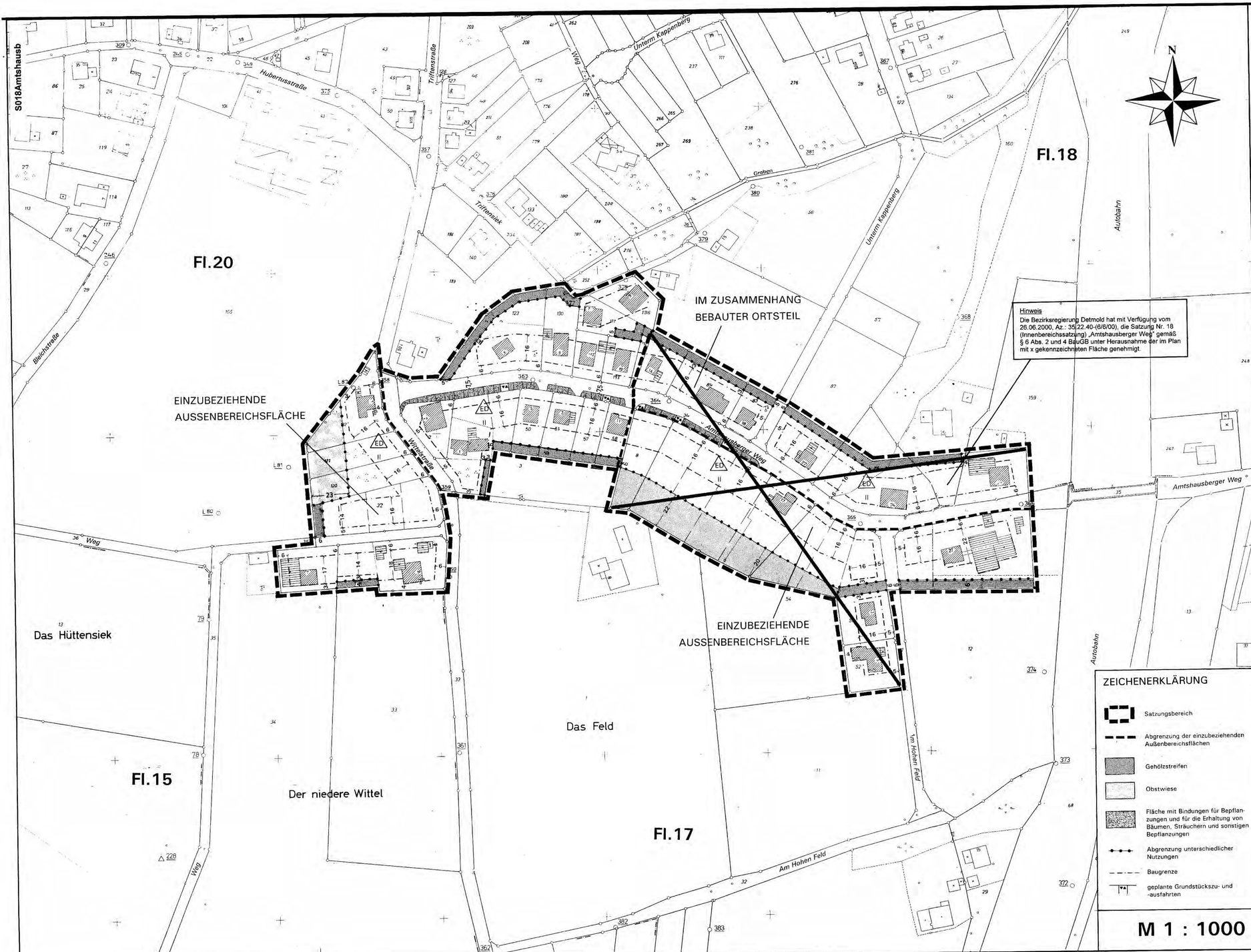


Hinweis

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 26.06.2000, Az.: 35.22.40-(6/6/00), die Satzung Nr. 18 (Innenbereichssatzung) „Amtshausberger Weg" gemäß § 6 Abs. 2 und 4 BauGB unter Herausnahme der im Plan mit x gekennzeichneten Fläche genehmigt.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Satzungsbereich
- Abgrenzung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen
- Gehölzstreifen
- Obstwiese
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- geplante Grundstückszu- und -ausfahrten

M 1 : 1000

Textliche Festsetzungen (Kurzform)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Bad Oeynhausen:

Flur 20,
Flurstücke 32, 33 tlw., 34 tlw., 35 tlw. (Weg), 120, 121. 122.

Flur 18,
Flurstücke 82 tlw., 83, 84, 122 tlw. (Weg), 123, 128, 130, 159 tlw., 160 tlw., 190, 191, 192, 193, 196, 282 tlw., 283 tlw.,

Flur 17,
Flurstücke 2, 3 tlw., 8, 9, 12 tlw., 33 tlw. (Straße), 34 tlw. (Straße), 41 tlw. (Straße), 50, 51, 52, 53, 54 tlw., 57, 58.

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, 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.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.
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.

Maß der baulichen Nutzung
Im Satzungsgebiet sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Bauweise
Gemäß § 22 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Äußere Gestaltung der Baukörper
Die Dachform muß der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
Für das Satzungsgebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach werden die zulässigen immissionsgrenzwerte im Plangebiet teilweise überschritten. Wie das Gutachten ausführt, ist bis hin zu den Mischgebietswerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64/54 dB(A) tags/nachts gesundes Wohnen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB möglich und damit passiver Schallschutz nicht notwendig. Für die neu entstehenden Wohnhäuser auf höher belasteten Flächen (s. Schalltechnisches Gutachten) wird nachfolgend der diesbezügliche passive Schallschutz, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719, dimensioniert (der anzustrebende Innenpegel beträgt dabei 30 dB(A) nachts):
Massive Außenwände: R'w>62 dB für alle Wände.
Rolladenkästen: R'w je 2 dB geringer als u.g. R'w für die Fenster.
Fenster: R'w>42 dB = Fensterschallschutzklasse 4 für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60-64 dB(A) nachts.
R'w>37 dB = Fensterschallschutzklasse 3 für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55-59 dB(A) nachts.
Dächer: R'w≥45 dB, sofern im Dachgeschoß Wohnnutzung vorgesehen ist.
Die angestrebten Innen-Schallpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Zur ausreichenden Belüftung von Wohnräumen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Begrünungsauflagen
Der Gehölzstreifen auf dem Flurstück 34, Flur 17, Gemarkung Bad Oeynhausen, entlang der südlichen Straßenseite des Amtshausberger Weges, ist in seinen Hauptbestandteilen zu erhalten. Er darf auf den im Plan gekennzeichneten Flächen durchbrochen werden, um max. 5 m breites Grundstück-Einfahrten zu ermöglichen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oeynhausen ist zu beachten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Dabei sind heimische Pflanzenarten zu verwenden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Durch die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, wird ein Ausgleich für den durch die Bebauung erfolgenden Eingriff geschaffen. Es werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzstreifen (gemäß Pflanzzeichnung und Pflanzliste) und einer Obstwiese (freie Auswahl aller, heimischer Obstbaumsorten von Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge) festgesetzt. Die Obstwiese ist in einem Pflanzverband von 10 x 10 m anzulegen und 2x jährlich zu mähen.
Weiterhin wird bestimmt, daß je 200 m² 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 und der Obstwiese auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung errechnet ein Kompensationsdefizit von 7.744 Wertpunkten. Dieses Defizit kann innerhalb des Satzungsgebietes nicht ausgeglichen werden. Um eine Vollkompensation zu erreichen, müssen die restlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einem rd. 5.000 m² großen Teilbereich des Flurstücks 343, Flur 4, Gemarkung Volmerdingsen durchgeführt werden.

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

3 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßen- und Wegenetz.

4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Im Plangebiet ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Das Regenwasser kann auf den Grundstücken versickert oder in die Weserseitengraben abgeleitet werden.
Für die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Dachflächen in das Grundwasser ist bei der „Unteren Wasserbehörde" ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu stellen.

5 Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone O IIIb der beigefügten „Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974".

6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

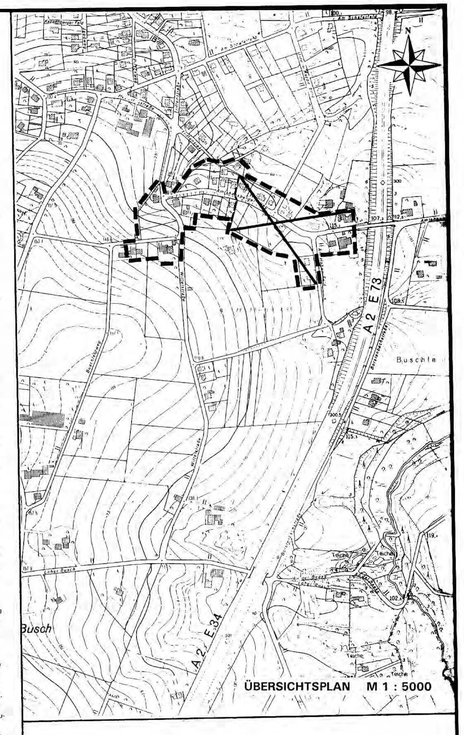
„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

7 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst (Tel.: 05231/712210) zu benachrichtigen.

8 Geruchsbelästigungen

Nordwestlich des Satzungsgebietes ist ein Landwirt ansässig. Nach Aufgabe der immissionsträchtigen Schweinehaltung werden nunmehr ausschließlich Pferde gehalten. Jedoch werden weiterhin Nahrungsmittelreste umliegender Kliniken durch Erhitzen zu Schweinefutter aufbereitet. Bei entsprechendem Windrichtungen kann es daher in dem Satzungsbereich gelegentlich zu Geruchsbelästigungen kommen.



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

STADT BAD OEYNHAUSEN

INNENBEREICHSSATZUNG
Satzung Nr. 018 - „Amtshausberger Weg"

GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN VERBINDUNG MIT § 7 UND § 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW).

FÜR DEN BEREICH „WITTELSTRAßE, AMTSHAUSBERGER WEG" IM STADTTEIL BAD OEYNHAUSEN.

BAD OEYNHAUSEN, DEN _____
PLANUNGSAMT 61 / ABTEILUNG 611

GENEHMIGT DURCH DIE
BEZIRKSREGIERUNG
DETMOLD AM 26.06.2000
RECHTSKRÄFTIG
SEIT 18.10.2000

STADT BAD OEYNHAUSEN
DER BÜRGERMEISTER
IN VERTRETUNG:

(SCHARBIUS)
TECHN. BEIGEORDNETER

STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT
IM AUFTRAGE:

(VOLLAND)
STADTBAUDIREKTOR