Stadt Bad Oeynhausen
- Stadt- und Verkehrsplanung -
Az.: 2.61.2 Gep

Rechtskräftig seit 27.11.2008

T e x t t e i l

zur 1. Änderung der Satzung Nr. 18 (Innenbereichssatzung)

„Amtshausberger Weg“ der Stadt Bad Oeynhausen

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. der Be-kanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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), zuletzt ge-ändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NW. S.380, 644), hat der Rat der Stadt Bad Oeynhausen in seiner Sitzung am 17.09.2008 für die Innenbereichssatzung „Amtshausberger Weg“ im Stadtteil Bad Oeynhausen eine 1. Änderung erlassen.

§ 1
Geltungsbereich

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

Flur 17,
Flurstücke 8, 9, 52, 53, 54 tlw.

Flur 18,
Flurstücke 82 tlw., 83, 84, 128, 282 tlw., 283 tlw.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches der Satzung ist ferner in der Planzeich-nung dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Festsetzungen

Durch die Änderung der Satzung werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zu-sammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, wobei für die einbezogenen Flächen ge-mäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt wird, dass ausschließlich Wohngebäude zu-lässig sind.
Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.

Wohnzwecken dienende Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der bau-lichen 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 dienen-den Bauvorhaben ist nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die auf-grund des baulichen Bestandes maßgeblichen 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 Bau-grenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, welche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder zur Anlage der Obstwiese bestimmt sind.

Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich sind, analog zur Ursprungssatzung, höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Dachform der neuen Gebäude muss der im Änderungsbereich vorherrschenden Dachform der vorhandenen Bebauung angepasst werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Ursprungssatzung wurde im Auftrag der Stadt Bad Oeynhausen im Jahr 1999 ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. erstellt. Dies wird zur Beurteilung der Immissio-nen im Änderungsbereich herangezogen, gleichwohl die tatsächlichen Verkehrszahlen im Jahr 2007 hinter den prognostizierten Zahlen des Gutachtens zurückbleiben (66.000 KFZ/24h statt 77.000 KFZ/24h). Gemäß Einschätzung des Gutachters ist hier-durch eine Minderung von – 1 db(A) tags und ca. –0,7 db(A) nachts anzunehmen.
Lt. Gutachten werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der DIN 18005/5 im Ände-rungsbereich überschritten. Die DIN 18005 kann in der Bauleitplanung als Orientie-rungshilfe herangezogen werden, allerdings darf hiervon auch abgewichen werden. Wie das Gutachten außerdem 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. schalltechni-sches 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 Innen-pegel beträgt dabei 30 dB(A) nachts):

Massive Außenwände:	R'_w > 62 dB für alle Wände.
Rolladenkästen:	R'_w jeweils 2 dB geringer als die 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:	$R'_w \geq 45$ 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 – insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern - ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Begrünungsauflagen

Der Gehölzstreifen auf dem Flurstück 98, 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 breite) Grundstückszufahrten 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. 5 Satz 4 BauGB i.V. mit §§ 4, 4a LG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.
Durch die im Änderungsbereich ausgewiesenen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Anlage einer Obstwiese bestimmt sind, wird zum Teil ein Ausgleich für den durch die Bebauung erfolgenden Eingriff geschaffen. Es werden Ausgleichsmaßnahmen in Form eines Gehölzstreifens (gemäß Planzeichnung und Pflanzliste) sowie einer Obstwiese (einheimische Obstbaumsorten von Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge gem Begrünungsauflagen) festgesetzt.

Die Obstwiese ist in einem Pflanzverband von 8 m x 8 m anzulegen und regelmäßig mindestens einmal alle zwei Jahre zu mähen.
Weiterhin wird bestimmt, daß je 200 m^2 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 durch die neue Bebauung zu erwartende Eingriff kann durch die innerhalb des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen alleine nicht ausgeglichen werden. Daher erfolgt die notwendige Kompensation außerdem durch die Anrechnung von 1.400 m^2 des Grundstücks Gemarkung Eidinghausen , Flur 11, Flurstück 97 (tlw.), auf welchem im Jahr 2004 auf einer ehemaligen Ackerfläche eine Hecke mit Obstwiese angelegt worden ist.

Die Ausgangsfläche ist mit einem Grundwert von 2 zu bewerten und erfährt eine Aufwertung auf den Grundwert 7. Es ergibt sich somit ein Einzelflächenwert von 7000 WE, welcher das Kompensationsdefizit von – 6.654 WE mit einem Plus von 346 WE ausgleicht.
Die vorgenannte Kompensationsmaßnahme ist der neuen Bebauung auf den Grundstücken Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 17, Flurstücke 8, 9 und 54 tlw. zuzuordnen.

Der Ausgleich hat unmittelbar nach dem Eingriff zu erfolgen. Der jeweilige Eigentümer/Nutzungsberechtigte wird nur dann zu Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, wenn auf seinem Grundstück eine Bebauung neu entsteht.
Der Ausgleich im Änderungsbereich hat auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zu erfolgen.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Oeynhausen, den 13.10.2008

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Begrünungsauflagen

1.0 Gehölzanpflanzungen

Pflanzenauswahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Viburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Corylus avellana	Haselnuß	5 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	15 %
(9)	Cornus mas	Kornelkirsche	10 %
(10)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	10 %
(11)	Ligustrum vulgare	Liguster	5 %

Die in der „Pflanzenauswahl“ aufgeführten Pflanzenarten können auch durch andere gleichwertige Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden.
Der Pflanzen- und der Reihenabstand beträgt 1,50 m.

2.0 Obstbäume

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen, die als Obstwiese festgesetzt sind, sind einheimische Kernobstsorten anzupflanzen und zu erhalten, wie z.B.:

Apfel : Krügers Dickstiel, Ontarioapfel, Roter Boskop, Goldrenette Freiherr v. Berlepsch, Dülmener Rosenapfel
Birne : Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Pastorenbirne
Kirsche : Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
Zwetschge : Anna Späth, Bühler Frühzwetsche

Pflanzhinweise : Die Bäume sollten als Hochstämme unter der Zugabe von mind. 10 l Wasser im Abstand von 8 m x 8 m gepflanzt werden. Die Pflanzgrube sollte 0,80 x 0,80 m² groß sein, sie ist mit einem unverzinkten Drahtgeflecht gegen Spitzmäuse auszulegen.

Pflegehinweise : Es sollte regelmäßig einmal jährlich ein Baumschnitt stattfinden, insbesondere in den ersten 5 Jahren.

3.0 Baumanpflanzungen

Im Satzungsgebiet wird festgesetzt, daß je 200 m^2 Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von U = mind. 15 cm anzupflanzen und zu erhalten ist.

Pflanzenauswahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	pro 200 m²
(2)	Fagus sylvatica	Rotbuche	Grund-
(3)	Fraxinus excelsior	Esche	stücks-
(4)	Quercus robur	Stieleiche	fläche
(5)	Tilia cordata	Winterlinde	1 Baum
(6)	Acer campestre	Feldahorn	
(7)	Carpinus betulus	Hainbuche	
(8)	Sorbus aucuparia	Eberesche	

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.