Stadt Bad Oeynhausen
- Planungsamt -
Az.: 61/611

RECHTSKRÄFTIG SEIT 17.10.2000

Textteil

zur Satzung Nr. 18 (Innenbereichssatzung) „Amtshausberger Weg“ der Stadt Bad Oeynhausen

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124), hat der Rat der Stadt Bad Oeynhausen in seiner Sitzung am 05.04.2000 für den Bereich „Wittelstraße, Amtshausberger Weg“ im Stadtteil Bad Oeynhausen eine Innenbereichssatzung erlassen.

§ 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.

Der Satzungsbereich ist ferner auf einem Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 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 und 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 im Auftrag der Stadt Bad Oeynhausen ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. 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 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 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 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. 4 Satz 5 BauGB in Verbindung 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 Planzeichnung und Pflanzliste) und Obstwiesen (freie Auswahl) alter, heimischer Obstbaumsorten von Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge) festgesetzt. Die Obstwiesen sind in einem Pflanzverband von 10 x 10 m anzulegen und 2x jährlich zu mähen.
Weiterhin wird bestimmt, dass je 20 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 Obstwiesen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung in Kraft.

Bad Oeynhausen, den 18.04.2000

gez. Paul
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 heimische, alte Kernobstsorten (Äpfel, Birnen, Kirschen oder Zwetschgen) nach freier Auswahl anzupflanzen und zu erhalten.
Z.B. Große grüne Reneklode, Hauszwetschge, Walnuss, Klarapfel, Schöner aus Boskop, Jakob Lebel, Biesterfelder Renette, Doppelte Philippsbirne

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
(2)	Fagus sylvatica	Rotbuche	m² 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.