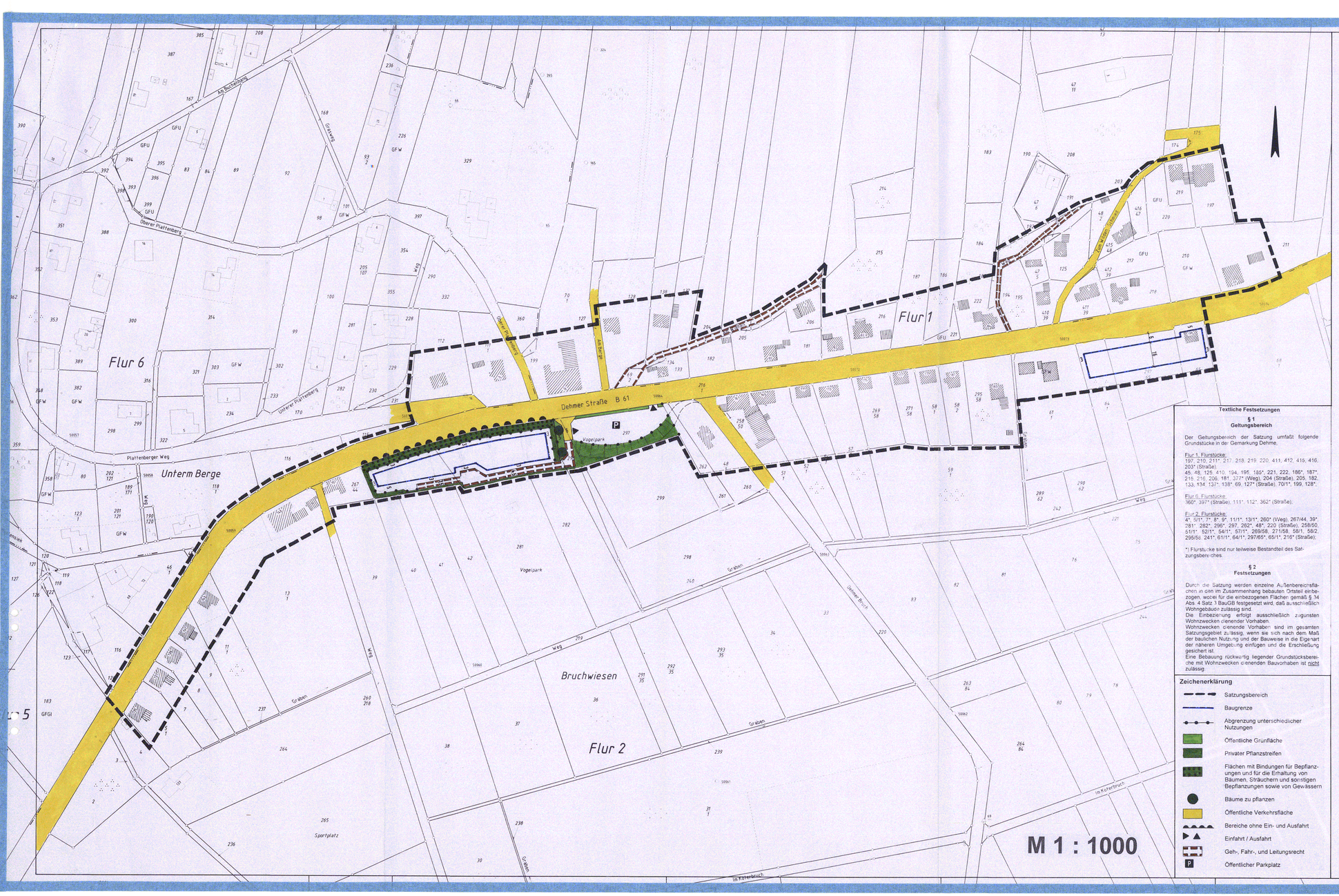
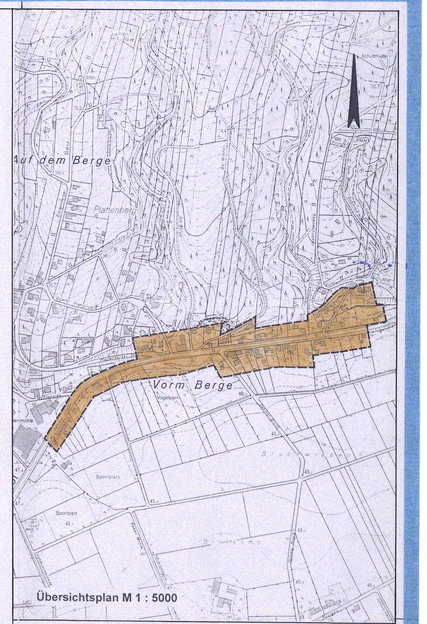


M 1 : 1000



Übersichtsplan M 1 : 5000

Textliche Festsetzungen

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Dehme.

Flur 1, Flurstücke:
197, 210, 211*, 217, 218, 219, 220, 411, 412, 415, 416, 203* (Straße),
45, 48, 125, 410, 194, 195, 185*, 221, 222, 186*, 187*, 215, 216, 206, 181, 377* (Weg), 204 (Straße), 205, 182, 133, 134, 137*, 138*, 69, 127* (Straße), 70/1*, 199, 128*,

Flur 6, Flurstücke:
360*, 397* (Straße), 111*, 112*, 362* (Straße);

Flur 2, Flurstücke:
4*, 5/1*, 7*, 8*, 9*, 11/1*, 13/1*, 260* (Weg), 267/44, 39*, 281*, 282*, 296*, 297, 262*, 48*, 220 (Straße), 258/50, 51/1*, 52/1*, 54/1*, 67/1*, 269/58, 271/58, 58/1, 58/2, 295/56, 241*, 61/1*, 64/1*, 297/65*, 65/1*, 216* (Straße);

*) Flurstücke sind nur teilweise Bestandteil des Satzungsbereiches.

§ 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 im gesamten Satzungsgebiet zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.
Eine Bebauung rückwärtig liegender Grundstücksbereiche mit Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben ist nicht zulässig

Zeichenerklärung

- Satzungsbereich
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Öffentliche Grünfläche
- Privater Pflanzstreifen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume zu pflanzen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt / Ausfahrt
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
- Öffentlicher Parkplatz

Überbaubare Grundstücksflächen

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden für die einbezogenen Außenbereichsflächen durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und sich das Bauvorhaben in die vorhandene Wohnbebauung einfügt.
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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Satzungsgebiet auf 0,3 festgesetzt.
Die Zahl der zulässigen Geschosse wird durchgehend auf ein Vollgeschoß festgelegt.

Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der hohen Verkehrsdichte der Dehmer Straße (B61) und der sich daraus ergebenden Lärmbelastung, sind die neuen Wohngebäude südlich der B 61 gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsgesetzes zu versehen.
Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sind in den der B 61 zugewandten Seiten nicht zulässig.

Verkehr

Die Erschließung der Wohngrundstücke innerhalb des Satzungsgebietes erfolgt über bereits vorhandene und geplante Straßen.
Die neuen Wohnbauflächen im Westen des Satzungsgebietes werden über einen privaten Wohnweg erschlossen. Für die entsprechenden Grundstücke wird entlang der „Dehmer Straße" die Festsetzung „Bereich ohne Zu- und Ausfahrt" getroffen.
Die Zufahrten zu den Stellplatzflächen entlang der Bundesstraße B 61, „Dehmer Straße", sind so anzulegen, daß ein Wenden auf den Grundstücken ermöglicht und ein rückwärtiges Einfahren in den Straßenraum vermieden wird.
Festgesetzt wird die Zu- und Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie der ausgewiesenen Wanderwege in das Wiehengebirge werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Das Abwasser wird durch die im Satzungsbereich bestehende Trennkanalisation abgeleitet.
Die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist nach § 51a LWG NRW Pflicht und muß im Falle eines Bauantrages im Einzelfall geprüft werden.
Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht auf den Grundstücken möglich, so ist die Zustimmung zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation bzw. in ein Gewässer einzuholen.
Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung ist wünschenswert.

Begrünungsauflagen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB i.V. mit § 8 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.
Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Pflanzstreifen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, wird nur ein Teilausgleich für den durch die Bebauung erfolgenden Eingriff geschaffen.
Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von -6.697 Werteinheiten.
Ausgeglichen wird das Defizit über die Verrechnung des Einzelflächenwerts einer 1.000 qm großen Teilfläche des Flurstücks 190, Flur 9, Gemarkung Lohe, das im Jahr 2001 / 2002 aufgeforstet werden soll. Der Flächenwert ist mit 7.000 Werteinheiten zu verrechnen, so daß das Kompensationsdefizit mit einem Plus von 303 Werteinheiten ausgeglichen werden kann.
Die privaten Pflanzstreifen sind als Gehölzstreifen gemäß Planzeichnung und Pflanzliste anzulegen.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Dabei sind standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
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 interne 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 auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oeynhausen ist zu beachten.

Bestandsicherung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB wird entlang der „Dehmer Straße" eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Bepflanzung der Fläche ist entsprechend der beigefügten Pflanzliste anzulegen.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

STADT BAD OEYNHAUSEN

INNENBEREICHSSATZUNG
- SATZUNG NR. 21 - „VOGELPARK DEHME"

AUF DER GRUNDLAGE DES § 34 ABS.4 SATZ 1 NR.3 DES BAUGESETZBUCHES I.D.F. VOM 27.08.1997 (BGBL. I, S. 2141) I.V. MIT § 7 UND § 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 28.03.2000 (GV.NRW S.245)

FÜR DEN BEREICH DER NÖRDLICHEN „DEHMER STRASSE" IM STADTTEIL DEHME.

Bezirksregierung Detmold
Genehmigt
Detmold, den
Bezirksregierung
Im Auftrag

STADT BAD OEYNHAUSEN, DEN 28. Nov. 2001
PLANUNGSAMT 61 / ABTEILUNG 611

STADT BAD OEYNHAUSEN
DER BÜRGERMEISTER
IN VERTRETUNG

(SCHARBIUS)
TECHNISCHER BEIGEORDNETER

STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT
IM AUFTRAGE

(VOLLAND)
STADTBAUDIREKTOR