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

RECHTSKRÄFTIG SEIT 06.02.2002

T e x t t e i l

zur Satzung Nr. 21 (Innenbereichssatzung) „VOGELPARK DEHME“

der Stadt Bad Oeynhausen

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 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 geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124), hat der Rat der Stadt Bad Oeynhausen in seiner Sitzung am 07.11.2001 für den Bereich der nördlichen „Dehmer Straße“ im Stadtteil Dehme eine Innenbereichssatzung erlassen.

§ 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*, 57/1*, 269/58, 271/58, 58/1, 58/2, 295/58, 241*, 61/1*, 216/1* (Straße); 64/1*, 297/65*, 65/1*;

Der Satzungsbereich ist ferner auf einer Planzeichnung dargestellt. Die Planzeichnung 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.

*) Flurstücke sind nur teilweise Bestandteil des Satzungsbereiches.

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.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden für die einbezogenen Außenbereichsflächen durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festge-setzte 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf den nach § 34 BauGB beurteilten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden 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 Niederschlagwassers 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 gro-ßen Teilfläche des Flurstücks 190, Flur 9, Gemarkung Lohe, das im Jahr 2001 / 2002 aufgeforstet werden soll.
Der Flächewert ist mit 7.000 Werteinheiten zu verrechnen, so dass das Kompensati-onsdefizit 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.

Bad Oeynhausen,

Gerhard Paul
Bürgermeister

P f l a n z l i s t e

1.0 Pflanzstreifen

Pflanzenauswahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	5 %
(2)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(3)	Cornus mas	Kornelkirsche	5 %
(4)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5 %
(5)	Corylus avellana	Haselnuß	10 %
(6)	Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
(7)	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 %
(8)	Ligustrum vulgare	Liguster	5 %
(9)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(10)	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	5 %
(11)	Rhamnus frangula	Faulbaum	5 %
(12)	Rosa canina	Hundsrose	5 %
(13)	Sambucus nigra	Holunder	5 %
(14)	Sanguineum atrorubens	Blutjohannisbeere	10 %
(15)	Viburnum opulus	Schneeball	5 %

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

2.0 Private Baumanpflanzungen

Im Satzungsgebiet wird festgesetzt, daß je 200 m2 Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von U=mind. 15 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Pflanzenauswahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Acer campestre	Feldahorn	pro 200 m²
(2)	Acer platanoides	Spitzahorn	Grund-
(3)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	stücksfläche
(4)	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	1 Baum
(5)	Carpinus betulus	Hainbuche	
(6)	Fagus sylvatica	Rotbuche	
(7)	Fraxinus excelsior	Esche	
(8)	Malus sylvestris	Wildapfel	
(9)	Pyrus pyraster	Wildbirne	
(10)	Quercus robur	Stieleiche	
(11)	Sorbus aucuparia	Eberesche	
(12)	Tilia cordata	Winterlinde	
(13)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
(14)	Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschge	

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

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

B e g r ü n d u n g

zur Satzung Nr. 21 (Innenbereichssatzung) „Vogelpark Dehme“

der Stadt Bad Oeynhausen

0. Allgemein

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 13.12.2000 die Aufstellung der Satzung Nr. 21 (Innenbereichssatzung) „Vogelpark Dehme“ beschlossen.
Der Geltungsbereich der Satzung ist im Textteil beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt.
Die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 BauGB in Form einer Offenlegung in der Zeit vom 19.02.2001 bis einschließlich 21.03.2001 im Aufstellungsverfahren beteiligt. Durch die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung wurden die Grundzüge der Planung berührt, weshalb der Satzungsentwurf erneut offengelegt wurde. In der Zeit vom 17.09.2001 bis einschließlich 02.10.2001 hatten die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 3 BauGB die Gelegenheit, zu den geänderten und ergänzten Teile des Satzungsentwurfes Anregungen vorzubringen.
Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat dann in seiner Sitzung vom 07.11.2001 den Erlass der Innenbereichssatzung Nr. 21 „Vogelpark Dehme“ beschlossen.

1. Bestandteile der Satzung

Die Satzung Nr. 21 (Innenbereichssatzung) „Vogelpark Dehme“ besteht aus einer Planzeichnung mit Festsetzungen und dem Textteil. Diese Begründung ist beigefügt.

2. Grund der Aufstellung

Im Geltungsbereich der Satzung im Stadtteil Dehme befindet sich neben unbebauten Grundstücken in Verlauf der „Dehmer Straße“ eine zusammenhängende Wohnbebauung.
Die planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordneten Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Innenbereichsflächen entsprechend geprägt.
Durch die Aufstellung der Satzung Nr. 21 (Innenbereichssatzung) „Vogelpark Dehme“ werden die Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und auf diese Weise einer Bebauung zugänglich gemacht.

3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen ist das Satzungsgebiet als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.
Belange des Landschafts- und Naturschutzes stehen nicht entgegen, der Landschaftsplan Bad Oeynhausen trifft keine die geplante Wohnbebauung einschränkenden Aussagen.

4. Ausgleichsmassnahmen

Da die neuen Wohngebäude als Eingriff nach § 8 BNatSchG zu werten sind, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Um dieser gesetzlichen Forderung genüge zu tun, werden Begrünungsauf-lagen erlassen (s. Textteil).
Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen wurde die 1996 im Rahmen einer Öffentlichkeitsarbeit von der Landesregierung NRW herausgegebene Arbeitshilfe zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ herangezogen.

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 in WE (Sp 4 x Sp 7)
1	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	4.550	2	1,5	3	13.650
2	3.2	Intensivgrünland	2.015	4	1	4	8.060
3	8.1	Böschung	540	7	0.8	5,6	3.024
43	1.1	Versiegelte Fläche / Parkplatz	1.431	0	1	0	0
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	24.734

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Satzung (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 in WE (Sp 4 x Sp 7)
P1	1.1	Versiegelte Fläche (Grundstücksfläche x 0.45 GRZ 0,3)	2.571	0	1	0	0
P2	1.1	Versiegelte Fläche / Parkplatz	1.431	0	1	0	0
P3	1.1	Wohnweg	635	0	1	0	0
P4	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.247	2	1	2	4.494
P5	8.1	Gehölzstreifen,	895	6	1	6	5.370
P6	2.2	Straßenbegleitgrün	216	3		3	648
	8.1	Bäume 2Stck.	50	6	1	6	300
P7	8.1	Böschung	540	7	0.8	5.6	3.024
P8	8.2	Einzelbäume (1 Baum je 200 m^2 Grundstücksfläche; 25 m^2/Baum)	700	6	1	6	4.200
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	18.036

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	- 6.697

Schlussbetrachtung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung errechnet ein Kompensationsdefizit von **-6.697 WE**, so dass durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet keine Vollkompensation erreicht wird.
Die Kompensation erfolgt über die Verrechnung einer **1.000 qm** großen Teilfläche des Flurstücks 190, Flur 9, Gemarkung Lohe. Die Fläche wird voraussichtlich im Jahr 2001/2002 aufgeforstet und ist mit einem Grundwert von **7** zu bewerten. Daraus ergibt sich ein Einzelflächenwert von **7.000 WE**, der das Defizit von **-6.697 WE** mit einem Plus von **303 WE** ausgleicht.

5. Verkehr

Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke im Bereich des Vogelparks ist aus Gründen der Verkehrssicherheit der Neubau einer Planstraße erforderlich. Der private Wohnweg wird, beginnend von der Dehmer Straße, Richtung Süden über das Flurstück 296, Flur 2, Gemarkung Dehme ge-führt. Im weiteren Verlauf folgt der Wohnweg den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 281 und 282, Flur 2, Gemarkung Dehme und ist im Westen mit einer Wendemöglichkeit für Pkw’s verse-hen. Die Zu- und Ausfahrt des Wohnweges zur Dehmer Straße dient gleichzeitig als Einfahrt zu dem östlich gelegenen öffentlichen Parkplatz. Um eine doppelte Erschließung der neuen Wohn-baufläche zu vermeiden, wird entlang der „Dehmer Straße“ eine Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.
Die Lage des Anbindungspunktes des Wohnweges an die Dehmer Straße wurde so gewählt, dass die im Westen liegende enge Kurve sowie die im Osten vorhandene Kuppe von den Verkehrs-teilnehmern gut einzusehen ist.
Die im Osten einbezogenen Außenbereichsflächen werden über die „Dehmer Straße“ erschlossen.

Der festgesetzte öffentliche Parkplatz dient in erster Linie zur Deckung des Parkplatzbedarfs der Besucher des Dehmer Vogelparks. Gleichzeitig dient er als Ausgangspunkt für den ausgewiesenen Hauptwanderweg in das Wiehengebirge.
Da entlang der „Dehmer Straße“ kaum öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht, ist die Sicherung der Nutzung der Parkplatzfläche von öffentlichem Interesse.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Im Geltungsbereich der Satzung wird das Abwasser in den Schmutzwasserkanal der bestehenden Trennkanalisation abgeleitet. Die teilweise über private Flächen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanäle werden über festgesetzte Geh-, Fahr,- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Südlich der Dehmer Straße befinden sich bindige Böden, bestehend aus sandigem Lehm.
Der kf-Wert der Böden liegt bei 10^{-7}, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken als schwierig bis nicht möglich einzustufen ist.

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und der kleinen Grundstücksgrößen im Bereich des Vogelparks, soll das anfallende Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal gebündelt in den südlich verlaufenden Dehmer Bach (Gewässer I.0013.12.99.08) eingeleitet werden.
Das anfallende Oberflächenwasser der Flurstücke 64/1 und 297/65, Flur 2, Gemarkung Dehme kann voraussichtlich aufgrund der Grundstücksgrößen wie in § 51a LWG NRW zur Versickerung gebracht werden. Falls eine Prüfung der Bodenverhältnisse ergibt, dass eine Versickerung auf den Grundstücksflächen nicht möglich ist, dann soll das Oberflächenwasser über einen Regen-wasserkanal ebenfalls in den Dehmer Bach eingeleitet werden.

In beiden Fällen wird eine Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt erfolgen bzw. eine Zustimmung zur Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter beantragt.

7. Bestandsicherung

Durch die festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Böschung entlang der „Dehmer Straße“ gesichert. Die Sicherung dient der Erhaltung der Reliefstruktur zwischen dem Wiehengebirge und der Werreaue.

8. Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt außerhalb der Quellenschutzzonen der „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“.

Bad Oeynhausen,

Der Bürgermeister
In Vertretung:

Hartmut Scharbius