STADT BAD OEYNHAUSEN **APRIL 2005**
- AMT FÜR STADTENTWICKLUNG - **AZ.: 61.611.4-IS26.MÜ**

TEXTTEIL

ZUR SATZUNG NR. 26 (INNENBEREICHSSATZUNG) „IM ROTTGARTEN“

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 16.03.2005 für den Bereich „Babbenhausener Straße, Steinbergweg, Im Rottgarten, Auf dem Aack, Auf dem Rottwiehe“ im Stadtteil Rehme-Oberbecksen eine Innenbereichssatzung erlassen.

§ 1
GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Rehme,

Flur, 2
Flurstücke 55*, 57*, 58*, 59*, 71, 72, 73, 85/2, 93, 101*, 102, 103*, 104, 105*, 108/1*, 108/2*, 108/3*, 373*, 374*, 398, 405, 406, 407, 408, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 462*, 463, 465, 466, 550, 551, 620*, 621, 678, 755*, 874, 875, 886, 890, 893, 894, 896, 897, 900, 902, 903, 906, 907, 908
Mit * gekennzeichnete Flurstücke, nur teilweise

Der Satzungsbereich ist im Plan dargestellt.

§ 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 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 im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit sich das Bauvorhaben einfügt. Daher wird für die Innenbereichssatzung eine GRZ von 0,2, bezogen auf die innerhalb der Satzungsgrenzen befindliche Grundstücksfläche, analog zu der umgebenden Bebauung, festgesetzt. In Verbindung mit der GRZ 0,2 wird die Grundfläche (GR) auf max. 180 qm als Höchstmaß festgesetzt.
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.

Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. In den Einzelhäusern ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Material- und Farbwahl der Außenwandflächen von Haupt- und Garagengebäuden sind unter Beachtung des Einfügens in die vorhandene Siedlungsstruktur zu treffen.
Es werden Satteldächer festgesetzt. Dächer sind mit Dachziegeln oder -pfannen in rotem oder schwarzen Grundton einzudecken. Glänzende Dachziegel sind wegen ihrer Blendwirkung nicht zulässig. Dachflächen von Dachaufbauten sind identisch auszuführen.
Für private Solarnutzungen sowie für Dachbegrünungen können Ausnahmen zugelassen werden.

Verkehr

Die Erschließung der Wohngrundstücke innerhalb des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Eine 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 ein Teilausgleich für den durch die Bebauung erfolgenden Eingriff geschaffen. 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 500 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 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 Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oeynhausen ist zu beachten.

Gemäß § 8 a Abs. 2 BNatSchG ist in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Begründung zu dieser Satzung) lediglich das Flurstück 102, Flur 2, Gemarkung Rehme, soweit es innerhalb des Plangebietes liegt, einzubeziehen. Auf die südlich gelegenen Grundstücke, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind, sind die Vorschriften der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes nicht anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der Durchführung der o.g. Kompensationsmaßnahmen errechnet die Bilanzierung ein Defizit von 8.119 Werteinheiten. Zum Ausgleich dieses für das Flurstück 102 ermittelten Werteverlustes ist in einem Teilbereich dieses Grundstückes, östlich angrenzend, eine Obstbaumwiese, mit alten Obstsorten (gem. Vorgaben Abt. 613, Stadtverwaltung Bad Oeynhausen), von 3.300 m^2 Größe, eine Heckenstruktur von 930 m^2 Größe und eine Wiese als Extensivrasen (mit 3 mal jährlicher Mahd) von 3.441 m^2 Größe anzulegen.

§ 3
INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Bad Oeynhausen, den 14.04.2005

Der Bürgermeister

Klaus Mueller-Zahlmann

PFLANZLISTE

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 500 m^2 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 500 m²
(2)	Acer platanoides	Spitzahorn	Grundstücks-
(3)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	fläche
(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 **APRIL 2005**
- AMT FÜR STADTENTWICKLUNG - **AZ.: 61.611.4-IS26.MÜ**

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG NR. 26 (INNENBEREICHSSATZUNG) „IM ROTTGARTEN“

DER STADT BAD OEYNHAUSEN

0. ALLGEMEIN

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 die Aufstellung der Satzung Nr. 26 (Innenbereichssatzung) „Im Rottgarten“ beschlossen.
Der Geltungsbereich der Satzung ist im Textteil beschrieben und im Plan dargestellt.

1. BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Satzung Nr. 26 (Innenbereichssatzung) „Im Rottgarten“ besteht aus einer Planzeichnung mit Festsetzungen und dem Textteil. Diese Begründung ist beigefügt.

2. GRUND DER AUFSTELLUNG

Im Bereich „Babbenhausener Straße, Steinbergweg, Im Rottgarten, Auf dem Aack, Auf dem Rottwiehe“ im Stadtteil Rehme befindet sich neben unbebauten Grundstücksflächen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Ortszentrum von Oberbecksen. Durch die Aufstellung der Satzung Nr. 26 (Innenbereichssatzung) „Im Rottgarten“ sollen die noch freien Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt und eine sinnvolle Abrundung der Siedlung vorgenommen werden.

Durch die Satzung wird deshalb eine Außenbereichsfläche, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den 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 und tritt hinter das in dieser Satzung begründete Baurecht zurück.

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 Begrünungsauflagen 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.

4.1 Eingriffsbilanzierung zur Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 26 „Im Rottgarten“

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (s. Übersichtsplan)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp entspr. Biotoptypenwertliste	Fläche (m^2)	Grund-wert	Gesamt-korrekturfaktor	Grundwert (Sp5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp4xSp7)
1	3.2	Intensivgrünland (Fettweide)	4.053	4	1	4	16.214
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	16.214

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Satzung (s. Planzeichnung)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp entspr. Biotoptypenwertliste	Fläche (m^2)	Grund-wert	Gesamt-korrekturfaktor	Grundwert (Sp5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp4xSp7)
	1.1	Versiegelte Flächen	1.518	0	-	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.937	2	1	2	3.874
	8.1	Gehölzstreifen (≥ 5 m)	598	6	0,8	4,8	2.871
	8.2	9 Einzelbäume (25 m^2/Baum)	225	6	1	6	1.350
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	8.095

C. Bilanz 1 (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-** 8.119

4.2 Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (s. o.)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp entspr. Biotoptypenwertliste	Fläche (m^2)	Grund-wert	Gesamt-korrekturfaktor	Grundwert (Sp5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp4xSp7)
1	3.2	Intensivgrünland (Fettweide)	7.671	4	1	4	30.684
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	30.684

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Satzung (s. o.)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp entspr. Biotoptypenwertliste	Fläche (m^2)	Grund-wert	Gesamt-korrekturfaktor	Grundwert (Sp5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp4xSp7)
	3.6	Obstwiese (Alte Obstsorten)	3.300	7	1	7	23.100
	4.5	Extensivrasen (Wiese)	3.441	3	1	3	10.323
	8.1	Heckenstruktur (< 5 m)	930	6	1	6	5.580
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	39.003

C. Bilanz 2 (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**+** 8.319

4.3 Schlußbetrachtung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung errechnet für das Flurstück 102, Flur 2, Gemarkung Rehme, innerhalb des Satzungsbereiches ein Kompensationsdefizit von insgesamt 8.119 Werteinheiten. Dieses Defizit kann innerhalb des Satzungsgebietes nicht ausgeglichen werden. Um eine Vollkompensation zu erreichen, müssen deshalb weitere Ausgleichsmaßnahmen auf Teilbereichen des Flurstückes 102, außerhalb des Satzungsgebietes durchgeführt werden (vgl. Textteil). Entsprechend der Bilanzierung 4.2 ergibt sich daraus ein Überschuss von 8.319 Werteinheiten. Durch die o.g. Maßnahmen wird das Kompensationsdefizit des Flurstückes 102, innerhalb des Satzungsbereiches, vollständig ausgeglichen.

4. VERKEHR

Das Plangebiet wird von außen durch die „Steinbergweg“ und die „Babbenhausener Straße“ erschlossen. Die Grundstücke behalten ihre Zuwegungen über die bestehenden Straßen „Babbenhausener Straße“, „Steinbergweg“, „Im Rottgarten“, „Auf dem Rottwiehe“ und „Auf dem Aack“.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
In den Straßen sind jeweils sowohl ein Schmutz- als auch ein Regenwasserkanal vorhanden, die das anfallende Abwasser aufnehmen. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der anzutreffenden starken Hangneigung zusammen mit den Bodenverhältnisse auf den Grundstücken nur unzureichend versickert werden, sind alle neu entstehenden Häuser an das Kanalsystem anzuschließen.
Eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird begrüßt.

6. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone Q IIIb der beigefügten „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“.

7. BODENSCHUTZ

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich schutzwürdiger Böden. Dennoch ist der Boden insbesondere während der Baumaßnahmen (z.B. vor Verdichtung durch Baumaschinen) zu schützen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen gemäß § 1 BBodSchG vermieden werden.
Durch die Bauherren ist zu prüfen, ob die Bebauung z.B. bei Starkregenereignissen einer Beeinträchtigung durch abgeschwemmte Bodenmassen oder große Wassermassen ausgesetzt ist.

8. 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.
Da es grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass Einzelfundstellen auftreten können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumungsdienst (Tel.: 05231/712210) zu benachrichtigen.

10. BAUHÖHEN

Mit Schreiben vom 02. August 2004 teilt die Wehrbereichsverwaltung West mit, dass bei der Realisierung von Gebäuden im Satzungsbereich eine Bauhöhe von bis 20 m über Grund einzuhalten ist.

Bad Oeynhausen, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

Hartmut Scharbius