

Geltungsbereich
Außenbereichssatzung
"Buschortstraße"
Ortsteil Biemsen-Ahmsen und Lockhausen



"Die schräffierten Teilbereiche sind
aus dem Geltungsbereich der Satzung herauszunehmen!"
Räumlicher Geltungsbereich - - - - -

Begründung zur Außenbereichssatzung "Buschortstraße"

Nach wie vor herrscht eine starke Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitiger Knappheit der hierzu verfügbaren Flächen. Die Stadt Bad Salzuflen ist bestrebt, dieser Situation entgegenzuwirken, indem vor allem geeignete Flächen einer Bebauung rasch zugeführt werden sollen.

Nach § 4 (4) BauGB-MaßnahmenG besteht die Möglichkeit, in durch Satzung bestimmten Bereichen gegenüber der bisherigen Rechtslage des § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) gelockerte Zulässigkeitsvoraussetzungen festzulegen. In dieser sogenannten "Außenbereichssatzung" kann "Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des BauGB nicht entgegengehalten werden, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen."

Insbesondere in Gebieten mit einer mehr oder weniger aufgelockerten Besiedlung wird seitens der betreffenden Eigentümer häufig um ein verdichtete Bebauung beantragt, der jedoch bisher aufgrund bestehender Rechtsverhältnisse nicht entsprochen werden konnte.

Insbesondere bei bereits vorhandener ausreichender Erschließung sind Lückenbebauungen städtebaulich auch vertretbar, sofern es sich um eine Arrondierung einer bereits vorhandenen Bebauung (Splittersiedlung) handelt.

Ferner werden in dieser Satzung die vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe erfaßt und begünstigt, insbesondere solche, die dem Charakter des vorhandenen Siedlungsbereiches entsprechen und sich gleichsam einfügen.

Erweiterungen und oder Umbauten sind in einem begrenzten Umfang möglich und zulässig.

Durch die vorliegende Außenbereichssatzung wird ein Gebiet entlang der Ahmser Straße, Am Speckenbaum und Buschortstraße im Ortsteil Biemsen-Ahmsen erfaßt. Hier mußten bisher mehrere Anfragen negativ beschieden werden, obwohl eine Bebauung aus o. g. Gründen sinnvoll ist. Mit dieser gefaßten Satzung kann relativ zügig eine vereinfachte Zulässigkeit geschaffen werden, ohne daß ein langwieriges Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden muß.

Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert bleibt, erstrecken sich Regelungen der Satzung auch auf Geschossigkeit, Bauweise, Stellplätze. Mit diesem Rahmen soll eine angepaßte und sich der Umgebung einfügende Bebauung sichergestellt werden, einem städtebaulichen Wildwuchs somit entgegengesteuert und die städtebauliche Ordnung gewahrt werden.

Die nachstehend aufgeführten Hinweise auf Fachplanungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten die Beschränkungen nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Salzuflen vom 9. April 1990 (veröffentlicht im Kreisblatt - Amtsblatt des Kreises Lippe - vom 25.04.1990 S. 252-254) -

Des weiteren findet für den Planbereich die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone IV (QSG IV) festgelegt wurde.

Nach § 6 der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Bad Salzuflen vom 24. April 1986 (veröffentlicht im Kreisblatt - Amtsblatt des Kreises Lippe - vom 12. Mai 1986, S. 243 - 249, zuletzt geändert am

30.08.1990, Kreisblatt vom 10.09.1990, S. 582) kann Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen für eigene Zwecke verbraucht werden oder eine Einleitung von geeignetem schadstoffarmen Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit in das Grundwasser erfolgen. Voraussetzungen für die Einleitung ist, daß der Untergrund zur Versickerung geeignet, ein ausreichend großer unbebauter Grundstücksteil des Anschlußnehmers vorhanden und die Einleitung in das Grundwasser von der unteren Wasserbehörde zugelassen worden ist.

Eine Versickerung von unverschmutztem bzw. gering verschmutztem Niederschlagswasser ist laut Aussage des zuständigen Fachamtes in Form von Muldenversickerung auf den relativ großen Grundstücken möglich.

Der Rd. Erlaß des MURL vom 04.01.1988 "Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist zu beachten.

Die Hydrologische Karte stellt für diesen Bereich Lockergesteine ohne nennenswerte Porendurchlässigkeit Deckschicht und Grundwasserleiter mit mäßiger bis sehr geringer Trennfugendurchlässigkeit dar.

Die Erschließung des durch Satzungsbeschluß erfaßten Außenbereichs gemäß § 35 BauGB erfolgt direkt über die Ahmser Straße, Am Speckenbaum und Buschortstraße.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt zentral in die städtische Kanalisation. Die Kapazität der städtischen Kläranlage reicht aus, um die aus diesem Bereich zu erwartenden Wassermengen aufzunehmen.

Das Umweltamt hat am 8.5.1995 mit der unteren Abfallbehörde des Kreises ein Abstimmungsgespräch bezüglich der Bodenbelastungen in dem durch Satzung erfaßten Außenbereich gem. § 35 BauGB durchgeführt. Auf eine Untersuchung der Bodenverdachtsflächen wird verzichtet.

Der mit Satzungsbeschluß erfaßte Bereich bleibt nach wie vor im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Es bleibt daher weiterhin Aufgabe des Antragstellers eines Vorhabens Untersuchungen vorhandener Bodenbelastungen durchführen zu lassen, so daß keine Gefährdung von Gesundheit oder Leben für die in den geplanten Gebäuden sich aufhaltenden Personen ausgeht.

Eine Erfassung der Bodenbelastungs-Verdachtsflächen liegt für das betroffene Gebiet nicht vor. Im Baugenehmigungsverfahren neuer Vorhaben ist der folgende Hinweis zu beachten:

"Bodenuntersuchungen sind durchzuführen bei metallverarbeitenden Betrieben, bei Lager-, Umschlag- und Ersatzstellen von Lösungsmitteln, Kraftstoff und sonstigen Chemikalien."

Entsprechend des gesetzlich geforderten Verfahrens gem. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 BauGB ist den betroffenen Bürgern im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 20.04.1995 bis zum 20.05.1995 und den berührten Trägern öffentlicher Belange innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Bad Salzuflen, den 10. Oktober 1995

J. A.
Reede

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuflen Nr. 133

847 Inkrafttreten einer Satzung gemäß § 4 Abs. 4 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (sog. Außenbereichssatzung) für das Gebiet "Buschortstraße", Ortsteile Biemsen-Ahmsen und Lockhausen vom 24. November 1998

Die vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 06.12.1995 beschlossene Außenbereichssatzung "Buschortstraße", Ortsteile Biemsen-Ahmsen und Lockhausen, ist der Bezirksregierung Detmold mit Bericht vom 06.03.1996 angezeigt worden. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 17.05.1996, Az.: 35.22.50-502/BA 2/96, erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften für die unschraffierten Teilbereiche des Satzungsgebietes nicht geltend gemacht wird. Die schraffierten Teilbereiche sind jedoch aus dem Geltungsbereich der Satzung herauszunehmen.

Der Rat der Stadt Bad Salzuflen ist dieser Maßgabe am 30.09.1998 beigetreten.

Beitrittsbeschluss des Rates vom 30.09.1998:

Der Maßgabe gemäß Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 17.05.1996, Az.: 35.22.50/502 / BA 2/96, zur Anzeige der Satzung gemäß § 4 (4) BauGB-Maßnahmen-Gesetz für den Bereich "Buschortstraße", Ortsteile Biemsen-Ahmsen und Lockhausen, wird beigetreten.

"Die schraffierten Teilbereiche werden aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen".

Die genaue Abgrenzung des Satzungsgebietes ist aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil des Beitrittsbeschlusses ist, ersichtlich.

Somit ergibt sich folgender Satzungstext:

"Satzung Außenbereichssatzung "Buschortstraße" Ortsteile Biemsen-Ahmsen und Lockhausen der Stadt Bad Salzuflen vom 24. November 1998

gemäß § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 SGV NW 2023), des § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz und des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466) hat der Rat der Stadt Bad Salzuflen in seiner Sitzung am 06.12.1995 für das Gebiet "Buschortstraße", Ortsteile Biemsen-Ahmsen und Lockhausen, folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung beinhaltet westlich der Ahmser Straße der Gemarkung Biemsen-Ahmsen, der Flur 5 die Flurstücke 29, 887, 886, 406, 244, 27 tlw., 558, 532, 559, 408, 312, 313, 407, 22 (zwischen den Straßen Am Speckenbach und Pappelweg) und östlich der Ahmser Straße die Flurstücke 834 tlw., 833 tlw., 832 tlw., 831 tlw., 830 tlw., 593 tlw., 594 tlw., 595 tlw., 596 tlw., 597 tlw. so-

wie in der Gemarkung Lockhausen der Flur 2 die Flurstücke 378, 319, 159.

Der Geltungsbereich dieser Satzung geht aus dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan im Maßstab ca. 1:5000 hervor.

§ 2

Den im Geltungsbereich dieser Satzung zu Wohnzwecken sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Die Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch gemäß § 2 dieser Satzung sind östlich der Ahmser Straße und beiderseits der Buschortstraße nur innerhalb eines 20 m breiten Bebauungstreifens (überbaubare Fläche) und westlich der Ahmser Straße im gesamten Planbereich zulässig. Es sind nur maximal zweigeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Notwendige Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl darf max. 0,25 betragen.

Entlang der Straßen ist eine Vorgartenzone von 6 m Tiefe von jeglicher Bebauung freizuhalten, Einfriedigungen und die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sind zulässig.

§ 4

Diese Satzung tritt mit Beginn des auf den Bekanntmachungstag folgenden Tages in Kraft."

Bekanntmachungsanordnung

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die vorstehende Durchführung des Anzeigeverfahrens hiermit öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung "Buschortstraße", Ortsteile Biemsen-Ahmsen und Lockhausen, in Kraft.

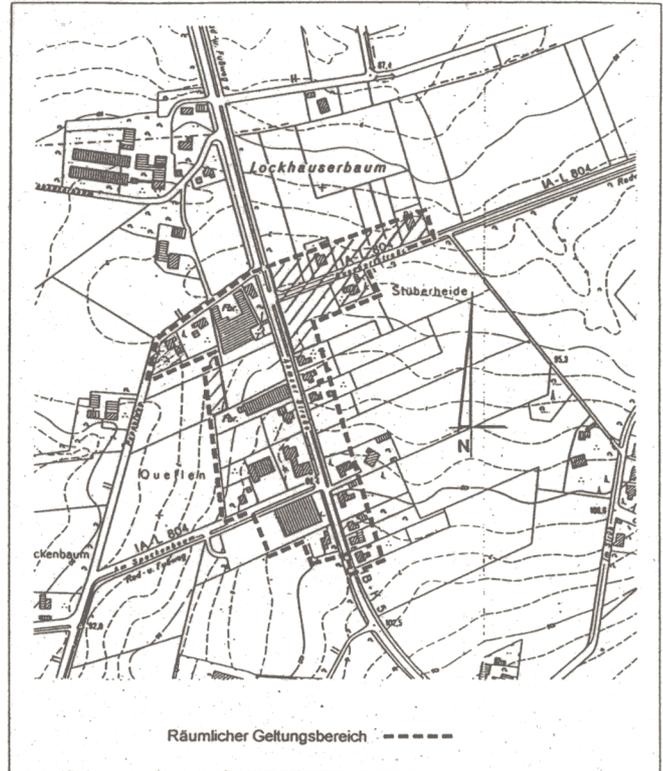
Lage und Umfang der Außenbereichssatzung "Buschortstraße" sind aus dem in dieser Bekanntmachung abgedruckten Planausschnitt ersichtlich. Auf die herausgenommenen schraffierten Teilflächen der Satzung wird hingewiesen.

Die Außenbereichssatzung "Buschortstraße" wird einschließlich Begründung im Stadtplanungsamt im Rathaus der Stadt Bad Salzuflen, Rudolph-Brandes-Allee 19, 5. Obergeschoss, Zimmer 5.2, während der allgemeinen Dienststunden auf Dauer zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Außenbereichssatzung, einschließlich der Begründung, wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise:

1. Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB bei der Satzung dann unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen.
2. Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Mängel der Abwägung bei der Satzung dann unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der den Mangel begründet, ist darzulegen.
3. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gem. § 7 Abs. 6 GO NW gegen die Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
 - b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
 - c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Bad Salzuflen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Geltungsbereich
Außenbereichssatzung
"Buschortstraße"
Ortsteil Biemsen-Ahmsen und Lockhausen



Kartengrundlage: Ausschnitt/Zusammensetzung/Vergrößerung/Verfeinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Lippe - Vermessungs- und Katasteramt vom 15.12.1993 Nr. 90/93

Bad Salzuflen, den 24. November 1998

Quentmeier
Bürgermeister

Kr.Bl. Lippe 10.12.1998

Amt 10

Bad Salzuflen, den

An

Amt 61

Bekanntmachungen Nr. 133

Handwritten signature and official stamp of the Amt 61.

Nach Abschluß des Bekanntmachungsverfahrens erhalten Sie je eine Ausfertigung mit Bestätigungsvermerk zurück.

Die Bekanntmachungen sind am 10.12.98 im Kreisblatt, Mitteilungsblatt des Kreises Lippe und seiner Städte und Gemeinden, veröffentlicht worden. Auf diese Bekanntmachungen ist am 19.12.98 in der örtlichen Presse unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“ hingewiesen worden.

Im Auftrage

h

Anlagen



fotokopie

Bezirksregierung Detmold

Bezirksregierung Detmold - 32754 Detmold

Gegen Empfangsbekanntnis

An den
Stadtdirektor
der Stadt Bad Salzuflen

32102 Bad Salzuflen

Telefon: (05231) 71-0
Durchwahl: (05231) 71-3503
Zimmer: D 336
Auskunft erteilt:
Herr Anders
Aktenzeichen:
35.22.50 502/BA 2/96
Ihr Z.: 62.4/1 He/K v. 6.3.96
Detmold, 17.05.1996

Betr.: Satzung gemäß § 4 (4) BauGB-Maßnahmen-Gesetz
Stadt: Bad Salzuflen
Ortsteil: Biemsen-Ahmsen und Lockhausen
Gebiet: "Buschortstraße"
hier: Erklärung gem. § 34 (5) i.V.m. § 22 (3) u.
§ 11 (3) BauGB

Anlg.: 1 Heft Verfahrensunterlagen

Ihren mit o.a. Bericht angezeigten v.g. Satzungsbereich gemäß § 34 (4) BauGB habe ich geprüft.

Die genaue Begrenzung des Satzungsbereiches ist aus dem der Satzung beigefügten Lageplan, Maßstab 1 : 1.000, ersichtlich.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften mache ich für die nicht schraffierten Teilbereiche des Satzungsgebietes nicht geltend (§ 11 (3) Satz 2 BauGB). Die schraffierten Teilbereiche sind aus dem Geltungsbereich der Satzung herauszunehmen.

Begründung:

Die schraffierten Teilbereiche erfüllen entweder das Kriterium für einen unbebauten Außenbereich (westl. Bereich, Flurstück 21), oder für eine Splitterbebauung im Außenbereich (Flächen

Lieferanschrift:
Leopoldstraße 15
32756 Detmold

Gleitende Arbeitszeit:
(Kernarbeitszeit von 8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 Uhr)
Sprechtag jeweils am Donnerstag
Andere Besuchszeiten nur nach Vereinbarung

Telefax (Zentral):
(05231)
71-1295
71-1297

Telex:
935880
rp det

Konten der Regierungshauptkasse Detmold:
Landeszentralbank Girokonto 476 015 20 (BLZ 476 000 00)
Sparkasse Detmold 103 06 (BLZ 476 501 30)
Postgirokonto Hannover 426-307 (BLZ 250 100 30)

entlang der Buschortstraße). Beide Kriterien lassen die Einbeziehung dieser Flächen in die o.a. Satzung nicht zu: Die Ausdehnung in den Außenbereich und/oder die Entstehung einer Splittersiedlung sind nicht durch die Bestimmungen des § 4 (4) BauGB-MaßnG gedeckt.

Hinweise: (Bekanntmachung der Hinweise ist nicht erforderlich)

1. Den Nachweis der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens und des Beitrittsbescheides bitte ich mir baldmöglichst auf dem Dienstwege vorzulegen.
2. Die 2. Ausfertigung der Antragsunterlagen habe ich zu meinem Dienstgebrauch entnommen.
3. Auf dem Plan ist die Himmelsrichtung ("Nordpfeil") nachzutragen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann nunmehr innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist beim Regierungspräsidenten Detmold in 32755 Detmold, Leopoldstr. 15, schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären.

Falls die Widerspruchsfrist durch das Verschulden eines Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrag
gez. Reike

Beglaubigt:

Reike
Reg.-Angest.

