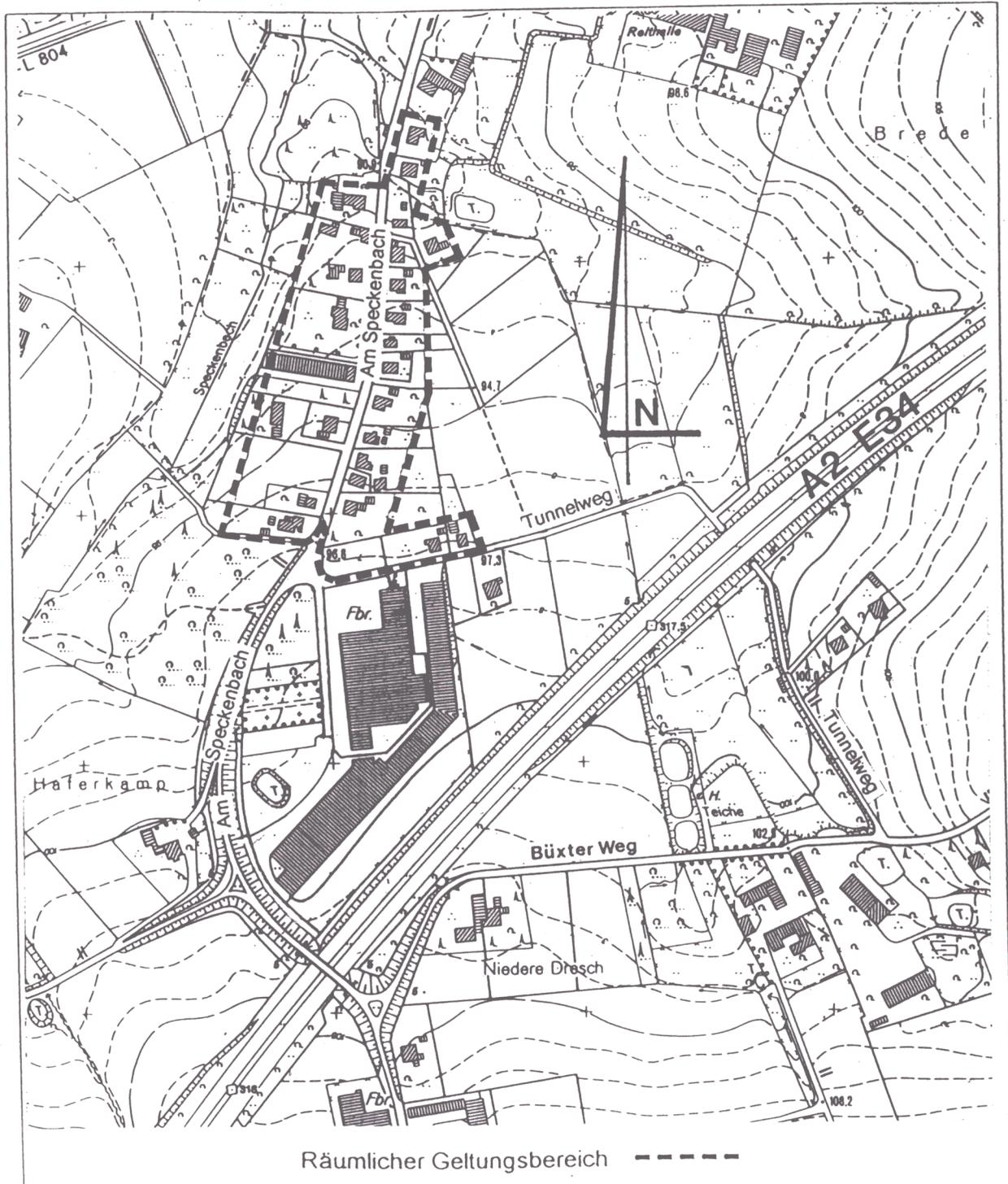


GELTUNGSBEREICH
AUSSENBEREICHSSATZUNG
„AM SPECKENBACH“
ORTSTEIL LOCKHAUSEN



Räumlicher Geltungsbereich - - - - -

Kartengrundlage: Ausschnitt/Zusammensetzung/Vergrößerung/Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Lippe - Vermessungs- und Katasteramt vom 04.01.1999 Nr. 4/99

Begründung zur Außenbereichssatzung "Am Speckenbach", Ortsteil Lockhausen

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

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ermöglicht in durch Satzung bestimmten Bereichen gelockerte Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben im Außenbereich festzulegen.

§ 35 Abs. 6 BauGB:

"Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecke dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, 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 eine verdichtete Bebauung nachgefragt, der jedoch bisher aufgrund bestehender Rechtsverhältnisse nicht entsprochen werden konnte.

Insbesondere bei bereits vorhandener ausreichender Erschließung sind Lückenbebauungen städtebaulich vertretbar, sofern eine gewisse Besiedlung bereits vorhanden ist und einhergeht mit einer Arrondierung.

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, denn die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Erweiterungen und/oder Umbauten sind in einem begrenzten Umfang möglich und zulässig. Durch die vorliegende Außenbereichssatzung wird ein Gebiet beidseits der Straße "Am Speckenbach" im Ortsteil Lockhausen 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.

Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert bleibt, erstrecken sich die Regelungen der Satzung auch auf Geschossigkeit, Bauweise, Stellplätze und den Grad der baulichen Ausnutzung (Grundflächenzahl - GRZ). 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. Entsprechend des gesetzlich geforderten Verfahrens gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind die betroffenen und interessierten Bürger im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Außenbereichssatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Bad Salzuffen, den 13.09.2000

1. X. 

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuflen

Außenbereichssatzung "Am Speckenbach" Ortsteil Lockhausen der Stadt Bad Salzuflen gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22. Februar 2001

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW, S. 124) - SGV NW 2023 -, hat der Rat der Stadt Bad Salzuflen in seiner Sitzung am 27. Sept. 00 für das Gebiet "Am Speckenbach" folgende Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung, einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 7. März 1995 (GV NRW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 1999 (GV NRW, S. 622), in der derzeit gültigen Fassung, beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- a) Gemarkung Lockhausen, Flur 1, Flurstücke 5 tlw., 133 tlw., 132 tlw., 83 tlw., 108, 107 tlw., 11 tlw., 12 tlw., 13 tlw.
- b) Gemarkung Lockhausen, Flur 2, Flurstücke 307 tlw., 297 tlw., 301 tlw. (Speckenbach), 300, 299 tlw., 108 tlw., 107 tlw., 111 tlw. (Weg), 94, 268, 267 tlw., 290 tlw., 76 tlw., 155, 286 tlw., 366 tlw., 338 tlw., 339 tlw., 340 tlw., 341, 342 tlw., 343, 69, 70 tlw., 374 tlw. (Am Speckenbach).

Der genannte Geltungsbereich dieser Satzung geht aus dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan im Maßstab 1:1000 bzw. 1:5000 hervor.

§ 2

Den im Geltungsbereich dieser Satzung Wohnzwecken sowie nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) 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 (BauGB) gemäß § 2 dieser Satzung sind:

- a) im Bereich östlich der Straße "Am Speckenbach" auf den Grundstücken Am Speckenbach 1a (Flurstück 307 tlw.) bis Am Speckenbach 13 (Flurstück 286 tlw.) nur innerhalb eines 18 m breiten Bebauungstreifens (überbaubare Fläche) zulässig. Die vordere Baugrenze verläuft parallel zur östlichen Grenze der Straße "Am Speckenbach" (Parzelle 374) in einem Abstand dazu von 6,0 m = Vorgabentiefe; die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen Baugrenze in einem Abstand von 18,0 m. Die Vorgabentiefe von 6 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Grundstück sind im Vorgarten max. 2 Grundstückszufahrten von 3 m Breite zulässig. Die Versiegelung der Vorgärten durch Einfahrten und Zuwegungen darf jedoch (bis zur Tiefe von 6 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) nicht mehr als 25 % der Vorgartenfläche betragen.

Es sind nur eingeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen

zulässig. Notwendige Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

- b) im Bereich östlich der Straße "Am Speckenbach" auf den Grundstücken Am Speckenbach 15 (Flurstück 366 tlw.) bis Am Speckenbach 21 (Flurstück 342 tlw.) innerhalb eines 30 m breiten Bebauungsstreifens (überbaubare Fläche) zulässig. Die vordere Baugrenze verläuft parallel zur östlichen Grenze der Straße "Am Speckenbach" (Parzelle 374) in einem Abstand dazu von 6,0 m = Vorgartentiefe; die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen Baugrenze in einem Abstand vom 30,0 m.

Die Vorgartentiefe von 6 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Grundstück sind auch hier im Vorgarten max. 2 Grundstückszufahrten von 3 m Breite zulässig. Die Versiegelung der Vorgärten durch Einfahrten und Zuwegungen darf jedoch (bis zur Tiefe von 6 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) nicht mehr als 25 % der Vorgartenfläche betragen. Es sind nur eingeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Notwendige Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25. Entsprechend bereits teilweise vorhandenen Bestandes, ist bei Einhaltung der GRZ auch eine Bebauung in zweiter Zeile gestattet. Die Erschließung (Zuwegung) ist über den vorgelegenen Grundstücksteil privat herzustellen und zu sichern.

- c) im Bereich nördlich des "Tunnelweg" von der Ecke "Am Speckenbach" (Flurstück 343) bis Tunnelweg 5 (Flurstück 70 tlw.) innerhalb eines 12 m breiten Bebauungsstreifens (überbaubare Fläche) zulässig. Die vordere Baugrenze verläuft parallel zur nördlichen Grenze des "Tunnelweg" (Parzelle 372) in einem Abstand dazu von 6,0 m = Vorgartentiefe; die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen Baugrenze in einem Abstand vom 12,0 m.

Die Vorgartentiefe von 6 m längs des "Tunnelweg" und "Am Speckenbach" ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Grundstück sind im Vorgarten max. 2 Grundstückszufahrten von 3 m Breite zulässig. Die Versiegelung der Vorgärten durch Einfahrten und Zuwegungen darf jedoch (bis zur Tiefe von 6 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) nicht mehr als 25 % der Vorgartenfläche betragen. Es sind nur eingeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Notwendige Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf der bebaubaren Fläche errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.

- d) im Bereich westlich der Straße "Am Speckenbach" auf den Grundstücken Am Speckenbach 2 (Flurstück 5 tlw.) bis Am Speckenbach 22 (Flurstück 13 tlw.) innerhalb eines 45 m breiten Bebauungsstreifens (überbaubare Fläche) zulässig. Die vordere Baugrenze verläuft parallel zur westlichen Grenze der Straße "Am Speckenbach" (Parzelle 374) in einem Abstand dazu von 7,50 m = Vorgartentiefe; die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen Baugrenze in einem Abstand vom 45,0 m.

Die Vorgartentiefe von 7,50 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Grundstück sind im Vorgarten max. 2 Grundstückszufahrten von 3 m Breite zulässig.

Die Versiegelung der Vorgärten durch Einfahrten und Zuwegungen darf jedoch (bis zur Tiefe von 7,50 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) nicht mehr als 25 % der Vorgartenfläche betragen. Es sind in Anpassung an die Nachbarbebauung bis zu zweigeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig (nur in 1. Zeile längs der Straße). Notwendige Garagen, Carports und Stellplätze sind ebenfalls nur auf der überbaubaren Fläche zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2.

Entsprechend bereits teilweise vorhandenen Bestandes, ist bei Einhaltung der GRZ auch eine Bebauung in zweiter Zeile gestattet. In 2. Zeile ist jedoch nur die Errichtung von eingeschossigen Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Die Erschließung (Zuwegung) ist in diesen Fällen über den vorgelegenen Grundstücksteil privat herzustellen und zu sichern.

- a) bis d)

Alle Vorhaben in diesen Bereichen sollen ein Satteldach (SD) mit einer Neigung von 40° bis 45° erhalten, damit sie sich der vorhandenen Bebauung anpassen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 12,50 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

§ 4 Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen vorgesehen, so sind diese in den Bereichen a) bis e) - (§ 3 dieser Satzung) - als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Farbe natur bzw. braun oder als Jägerzaun, Farbe braun bis zu einer Höhe von max. 1,0 m auszuführen. Es kann auch ein Maschendrahtzaun in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 1,0 m oder eine Hecke aus heimischem Gehölz verwendet werden. Massive oder undurchsichtige Einfriedigungen sind unzulässig. ~~Im Bereich f) (§ 3 dieser Satzung) sind bei gewerblicher Nutzung entsprechend dem Sicherheitsbedürfnis des jeweiligen Betriebes Maschendrahtzäune in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.~~

§ 5 Vorgärten

Die Vorgartenzonen sind zu begrünen. Je Grundstück sind mindestens 2 standortgerechte heimische Laubbäume wie Ahorn, Linde, Buche, Eiche, Kastanie usw. zu pflanzen. Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen und Gehölze müssen durch gleichwertige Neuanpflanzungen ersetzt werden.

§ 6 Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB durch die zulässige Bebauung ist auf dem Grundstück selbst auszugleichen. Die genaue Art des Ausgleichs wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geklärt und festgelegt.

§ 7 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes "Bad Oeynhausener - Bad Salzuflen". Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

§ 8 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Vorhaben sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (gegebenenfalls Druckentwässerung) anzuschließen.

§ 9 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des § 51a LWG abzuleiten, d. h. wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern, zu verregnen oder vor Ort in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Vor Planung und Ausführung einer Niederschlagswasserversickerung ist durch Bodengutachten sicherzustellen, dass erfolgreich versickert werden kann.

Sonst ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasser-Kanalisation zuzuführen. Hinweis: Im Bereich des Tunnelweges ist kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden

§ 10 Altlasten und Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Am Speckenbach" und in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich aufgrund jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung

verschiedene Bodenbelastungsverdachtsflächen. Da bisher keine Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen oder Gefährdungsabschätzungen vorgenommen wurden, sind keine Aussagen über die Zulässigkeit von etwaigen Bauvorhaben möglich. Entsprechende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu fordern und durchzuführen. Um diese Prüfung sicherzustellen, sind nachfolgend die Bodenbelastungsverdachtsflächen genannt. Sie sind auch im zur Satzung gehörenden Übersichtsplan 1 : 1000 gekennzeichnet.

1) Altstandort im Geltungsbereich dieser Satzung:

"Am Speckenbach 10". Es handelt sich um eine ehemalige Möbelfabrik (1959 bis 1983) mit nicht unterkellertem Spritzraum. An der Heizöllagerstätte im rückwärtigen Teil des Grundstücks hat sich im Jahr 1993 ein Ölunfall ereignet, bei dem Heizöl in die Umwelt gelangt ist.

2) Bodenbelastungsverdachtsfläche am Rande, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung:

Verschiedene, z.T. stillgelegte Produktionsanlagen auf dem Grundstück "Am Speckenbach 25 und 25a", Möbelfabrik 1964 bis 1983, nicht unterkellert, Einsatz von toluol- und xylohaltigen Lacken.

3) Bodenbelastungsverdachtsfläche am Rande, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung:

Schrottlagerplatz und Dieselkraftstoff-Lagerstätte mit Betankungsanlage (1977 bis 1996) zwischen der Straße "Am Speckenbach" und dem Friedhof.

§ 11 Abfallentsorgung

Gemäß § 3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 14.12.1998 soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Krw/ AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 Krw/ AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB wird die vorstehende und von der Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 12.02.2001, Az.: 35.22.50 (5/15 200) genehmigte Außenbereichssatzung „Am Speckenbach“, Ortsteil Lockhausen, hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung „Am Speckenbach“, Ortsteil Lockhausen, in Kraft.

Lage und Umfang der Außenbereichssatzung sind aus dem in dieser Bekanntmachung abgedruckten Planausschnitt ersichtlich.

Die Außenbereichssatzung wird einschließlich Begründung im Stadtplanungsamt im Rathaus der Stadt Bad Salzufflen, Rudolph-Brandes-Allee 19, 5. Obergeschoss, Zimmer 5.8, 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 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 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 begründen soll, ist darzulegen.
3. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
4. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gem. § 7 Abs. 6 GO NW nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss 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.

Stadt Bad Salzuflen, den 12. Februar 2001
Der Bürgermeister



Kleemann



Bezirksregierung Detmold

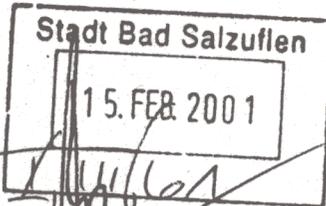
Bezirksregierung Detmold, 32754 Detmold
Stadt Bad Salzflufen
Der Bürgermeister

Leopoldstr. 15, 32756 Detmold

Auskunft erteilt:
Frau Stender

32102 Bad Salzflufen

Zimmer: D 329
Durchwahl: (05231)71-3521
Telefax: (05231)71-1295
Aktenzeichen:
35.22.50(5/15/00)



Satzung gem. § 35 (6) BauGB
Gemeinde: Stadt Bad Salzflufen
Ortsteil: Lockhausen
Gebiet: "Am Speckenbach"



hier: Genehmigung gem. § 35 (6) i.V.m. § 6 Abs. 2 u. 4 BauGB

Anlagen: 1 Heft Verfahrensunterlagen
1 Empfangsbekanntnis

→ 67.4 zwecks
Bekanntmachung +
z. V.

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB genehmige ich die v.g. Satzung.

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

Nachweis der Bekanntmachung:

Den Nachweis der Bekanntmachung über die Durchführung dieses Genehmigungsverfahrens
auf dem Dienstwege vorzulegen.

Im Auftrag

(N. N. N.)

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

Telefon (Zentral):
(05231) 71-0
Telefax (Zentral):
(05231) 71-1295
(05231) 71-1297

Internet:
<http://www.bezreg-detmold.nrw.de>
eMail:
poststelle@bezreg-detmold.nrw.de

Konten der Regierungshauptkasse Detmold:
Landeszentralbank Girokonto 490 015 20 (BLZ 490 000 00)
Sparkasse Detmold 103 06 (BLZ 476 501 30)
Postgirokonto Hannover 426-307 (BLZ 250 100 30)

Amt 10

Bad Salzflen, den 06. APR. 2001

Stadtplanungsamt			
Eing. -9. April 2001			
G	/		

An

Amt

GA

Bekanntmachungen Nr. 48

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

Die Bekanntmachungen sind am 12.03.01 im Kreisblatt, Mitteilungsblatt des Kreises Lippe und seiner Städte und Gemeinden, veröffentlicht worden. Auf diese Bekanntmachungen ist am 24.03.01 in der örtlichen Presse unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“ hingewiesen worden.

Im Auftrage

Sax

Anlagen

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuflen Nr. 48

168 Außenbereichssatzung "Am Speckenbach" Ortsteil Lockhausen der Stadt Bad Salzuflen gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22. Februar 2001

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW, S. 124) - SGV NW 2023 -, hat der Rat der Stadt Bad Salzuflen in seiner Sitzung am 27. Sept. 00 für das Gebiet "Am Speckenbach" folgende Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung, einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 7. März 1995 (GV NRW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 1999 (GV NRW, S. 622), in der derzeit gültigen Fassung, beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- a) Gemarkung Lockhausen, Flur 1, Flurstücke 5 tlw., 133 tlw., 132 tlw., 83 tlw., 108, 107 tlw., 11 tlw., 12 tlw., 13 tlw.
- b) Gemarkung Lockhausen, Flur 2, Flurstücke 307 tlw., 297 tlw., 301 tlw. (Speckenbach), 300, 299 tlw., 108 tlw., 107 tlw., 111 tlw. (Weg), 94, 268, 267 tlw., 290 tlw., 76 tlw., 155, 286 tlw., 366 tlw., 338 tlw., 339 tlw., 340 tlw., 341, 342 tlw., 343, 69, 70 tlw., 374 tlw. (Am Speckenbach).

Der genannte Geltungsbereich dieser Satzung geht aus dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan im Maßstab 1:1000 bzw. 1:5000 hervor.

§ 2

Den im Geltungsbereich dieser Satzung Wohnzwecken sowie nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) 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 (BauGB) gemäß § 2 dieser Satzung sind:

- a) im Bereich östlich der Straße "Am Speckenbach" auf den Grundstücken Am Speckenbach 1a (Flurstück 307 tlw.) bis Am Speckenbach 13 (Flurstück 286 tlw.) nur innerhalb eines 18 m breiten Bebauungsstreifens (überbaubare Fläche) zulässig. Die vordere Baugrenze verläuft parallel zur östlichen Grenze der Straße "Am Speckenbach" (Parzelle 374) in einem Abstand dazu von 6,0 m = Vorgabentiefe; die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen Baugrenze in einem Abstand von 18,0 m. Die Vorgartentiefe von 6 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Grundstück sind im Vorgarten max. 2 Grundstückszufahrten von 3 m Breite zulässig. Die Versiegelung der Vorgärten durch Einfahrten und Zuwegungen darf jedoch (bis zur Tiefe von 6 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) nicht mehr als 25 % der Vorgartenfläche betragen.

Es sind nur eingeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Notwendige Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

- b) im Bereich östlich der Straße "Am Speckenbach" auf den Grundstücken Am Speckenbach 15 (Flurstück 366 tlw.) bis Am Speckenbach 21 (Flurstück 342 tlw.) innerhalb eines 30 m breiten Bebauungsstreifens (überbaubare Fläche) zulässig. Die vordere Baugrenze verläuft parallel zur östlichen Grenze der Straße "Am Speckenbach" (Parzelle 374) in einem Abstand dazu von 6,0 m = Vorgartentiefe; die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen Baugrenze in einem Abstand von 30,0 m. Die Vorgartentiefe von 6 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Grundstück sind auch hier im Vorgarten max. 2 Grundstückszufahrten von 3 m Breite zulässig. Die Versiegelung der Vorgärten durch Einfahrten und Zuwegungen darf jedoch (bis zur Tiefe von 6 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) nicht mehr als 25 % der Vorgartenfläche betragen. Es sind nur eingeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Notwendige

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25. Entsprechend bereits teilweise vorhandenen Bestandes, ist bei Einhaltung der GRZ auch eine Bebauung in zweiter Zeile gestattet. Die Erschließung (Zuwegung) ist über den vorgelegenen Grundstücksteil privat herzustellen und zu sichern.

- c) im Bereich nördlich des "Tunnelweg" von der Ecke "Am Speckenbach" (Flurstück 343) bis Tunnelweg 5 (Flurstück 70 tlw.) innerhalb eines 12 m breiten Bebauungsstreifens (überbaubare Fläche) zulässig. Die vordere Baugrenze verläuft parallel zur nördlichen Grenze des "Tunnelweg" (Parzelle 372) in einem Abstand dazu von 6,0 m = Vorgartentiefe; die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen Baugrenze in einem Abstand von 12,0 m. Die Vorgartentiefe von 6 m längs des "Tunnelweg" und "Am Speckenbach" ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Grundstück sind im Vorgarten max. 2 Grundstückszufahrten von 3 m Breite zulässig. Die Versiegelung der Vorgärten durch Einfahrten und Zuwegungen darf jedoch (bis zur Tiefe von 6 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) nicht mehr als 25 % der Vorgartenfläche betragen. Es sind nur eingeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Notwendige Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf der bebaubaren Fläche errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuffen Nr. 48/2

- d) im Bereich westlich der Straße "Am Speckenbach" auf den Grundstücken Am Speckenbach 2 (Flurstück 5 tlw.) bis Am Speckenbach 22 (Flurstück 13 tlw.) innerhalb eines 45 m breiten Bebauungsstreifens (überbaubare Fläche) zulässig. Die vordere Baugrenze verläuft parallel zur westlichen Grenze der Straße "Am Speckenbach" (Parzelle 374) in einem Abstand dazu von 7,50 m = Vorgartentiefe; die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen Baugrenze in einem Abstand von 45,0 m. Die Vorgartentiefe von 7,50 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Grundstück sind im Vorgarten max. 2 Grundstückszufahrten von 3 m Breite zulässig. Die Versiegelung der Vorgärten durch Einfahrten und Zuwegungen darf jedoch (bis zur Tiefe von 7,50 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) nicht mehr als 25 % der Vorgartenfläche betragen. Es sind in Anpassung an die Nachbarbebauung bis zu zweigeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig (nur in 1. Zeile längs der Straße). Notwendige Garagen, Carports und Stellplätze sind ebenfalls nur auf der überbaubaren Fläche zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2. Entsprechend bereits teilweise vorhandenen Bestandes, ist bei Einhaltung der GRZ auch eine Bebauung in zweiter Zeile gestattet. In 2. Zeile ist jedoch nur die Errichtung von eingeschossigen Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Die Erschließung (Zuwegung) ist in diesen Fällen über den vorgelegenen Grundstücksteil privat herzustellen und zu sichern.

- a) - d) Alle Vorhaben in diesen Bereichen sollen ein Satteldach (SD) mit einer Neigung von 40° bis 45° erhalten, damit sie sich der vorhandenen Bebauung anpassen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 12,50 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

§ 4 Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen vorgesehen, so sind diese in den Bereichen a) bis e) - (§ 3 dieser Satzung) - als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Farbe natur bzw. braun oder als Jägerzaun, Farbe braun bis zu einer Höhe von max. 1,0 m auszuführen. Es kann auch ein Maschendrahtzaun in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 1,0 m oder eine Hecke aus heimischem Gehölz verwendet werden. Massive oder undurchsichtige Einfriedigungen sind unzulässig. ~~Im Bereich f) (§ 3 dieser Satzung) sind bei gewerblicher Nutzung entsprechend dem Sicherheitsbedürfnis des jeweiligen Betriebes Maschendrahtzäune in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.~~

§ 5 Vorgärten

Die Vorgartenzonen sind zu begrünen. Je Grundstück sind mindestens 2 standortgerechte heimische Laubbäume wie Ahorn, Linde, Buche, Eiche, Kastanie usw. zu pflanzen. Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen und Gehölze müssen durch gleichwertige Neuanpflanzungen ersetzt werden.

§ 6 Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB durch die zulässige Bebauung ist auf dem Grundstück selbst auszugleichen. Die genaue Art des Ausgleichs wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geklärt und festgelegt.

§ 7 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes "Bad Oeynhausens - Bad Salzuffen". Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

§ 8 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Vorhaben sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (gegebenenfalls Druckentwässerung) anzuschließen.

§ 9 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des § 51a LWG abzuleiten, d. h. wenn möglich auf dem Grundstück

zu versickern, zu verregnen oder vor Ort in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Vor Planung und Ausführung einer Niederschlagswasserversickerung ist durch Bodengutachten sicherzustellen, dass erfolgreich versickert werden kann.

Sonst ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasser-Kanalisation zuzuführen.

Hinweis: Im Bereich des Tunnelweges ist kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden

§ 10 Altlasten und Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Am Speckenbach" und in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich aufgrund jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung verschiedene Bodenbelastungsverdachtsflächen. Da bisher keine Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen oder Gefährdungsabschätzungen vorgenommen wurden, sind keine Aussagen über die Zulässigkeit von etwaigen Bauvorhaben möglich. Entsprechende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu fordern und durchzuführen. Um diese Prüfung sicherzustellen, sind nachfolgend die Bodenbelastungsverdachtsflächen genannt. Sie sind auch im zur Satzung gehörenden Übersichtsplan 1 : 1000 gekennzeichnet.

- 1) Altstandort im Geltungsbereich dieser Satzung: "Am Speckenbach 10". Es handelt sich um eine ehemalige Möbelfabrik (1959 bis 1983) mit nicht unterkellertem Spritzraum. An der Heizöllagerstätte im rückwärtigen Teil des Grundstücks hat sich im Jahr 1993 ein Ölunfall ereignet, bei dem Heizöl in die Umwelt gelangt ist.

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuffen Nr. 4813

- 2) Bodenbelastungsverdachtsfläche am Rande, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung: Verschiedene, z.T. stillgelegte Produktionsanlagen auf dem Grundstück "Am Speckenbach 25 und 25a", Möbelfabrik 1964 bis 1983, nicht unterkellert, Einsatz von toluol- und xylohaltigen Lacken.
- 3) Bodenbelastungsverdachtsfläche am Rande, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung: Schrottlagerplatz und Dieselmotoren-Lagerstätte mit Betankungsanlage (1977 bis 1996) zwischen der Straße "Am Speckenbach" und dem Friedhof.

§ 11 Abfallentsorgung

Gemäß § 3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 14.12.1998 soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Krw/ AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 Krw/ AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB wird die vorstehende und von der Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 12.02.2001, Az.: 35.22.50 (5/15 200) genehmigte Außenbereichssatzung „Am Speckenbach“, Ortsteil Lockhausen, hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung „Am Speckenbach“, Ortsteil Lockhausen, in Kraft.

Lage und Umfang der Außenbereichssatzung sind aus dem in dieser Bekanntmachung abgedruckten Planabschnitt ersichtlich.

Die Außenbereichssatzung wird einschließlich Begründung im Stadtplanungsamt im Rathaus der Stadt Bad Salzuffen, Rudolph-Brandes-Allee 19, 5. Obergeschoss, Zimmer 5.8, 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 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 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 begründen soll, ist darzulegen.

3. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
4. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gem. § 7 Abs. 6 GO NW nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Bad Salzuffen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

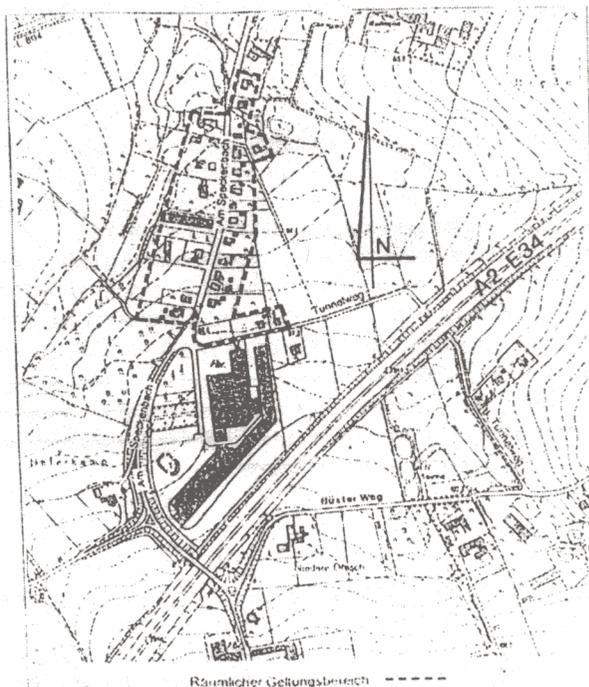
Stadt Bad Salzuffen, den 22. Febr. 2001

Der Bürgermeister

Kleemann

Kr.Bl. Lippe, 12.03.2001

Geltungsbereich Außenbereichssatzung „Am Speckenbach“ Ortsteil Lockhausen



Kartengrundlage: Ausschnitt/ Zusammensetzung/ Vergrößerung/ Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Lippe - Vermessungs- und Katasteramt vom 04.01.1999-Nr. 4/99

05.04.01

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuflen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Kreisblatt, Amtsblatt des Kreises Lippe und seiner Städte und Gemeinden, Nr. 13 vom 12. März 2001, folgende Bekanntmachungen veröffentlicht worden sind:

1. Widmung eines Teilstückes der Gartenstraße

2. Außenbereichssatzung "Am Speckenbach" Ortsteil Lockhausen der Stadt Bad Salzuflen gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22. Februar 2001

3. Hinweis auf das Widerspruchsrecht und auf die Erfordernis der Einwilligung gegen bzw. für die Datenübermittlung aus dem Melderegister (§ 35 Abs. 6 Meldegesetz NW - MG NW)

**4. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0164 "Parkstraße", Ortsteil Bad Salzuflen
Beschluss der öffentlichen Auslegung**

5. Widmung der Straße "Wülfermühle" bis einschließlich Werrebrücke

Zu Punkt 4 wird der Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 22.03.2001 bis 23.04.2001 während der Dienststunden in der Bauverwaltung in Bad Salzuflen, Rathaus, Rudolph-Brandes-Allee 19, Stadtplanungsamt, 5. Obergeschoss, öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachungen sind in vollem Wortlaut in den städtischen Bekanntmachungskästen ausgehängt.

Bad Salzuflen, den 16.03.2001
Der Bürgermeister

Amt 10

Bad Salzuflen, den 06. APR. 2001

Die vorstehende Bekanntmachung ist am 24.03.01 in der Lippischen Rundschau und der Lippischen Landes-Zeitung unter der Rubrik "Amtliche Bekanntmachungen" veröffentlicht worden.

Im Auftrage

Sax