

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuflen Nr. 102

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) "Wülferlieth-Süd", Ortsteil Wülfer-Bexten vom 14. Juli 2003
- Inkrafttreten -

"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 30.04.2002 (GV NRW S. 160), hat der Rat der Stadt Bad Salzuflen in seiner Sitzung am 7. Mai 2003 für das Gebiet "Wülferlieth-Süd", Ortsteil Wülfer-Bexten, folgende Satzung gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 3 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 1. März 2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439) in der derzeit gültigen Fassung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

- A) in Flur 3, Gemarkung Wülfer-Bexten: 99, 140, 230 teilweise, 231 teilweise, 232 teilweise, 341, 389, 390, 391, 392 und 393 teilweise.
- B) in Flur 3, Gemarkung Werl-Aspe: 2296 und 2337.

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

§ 2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Satzung einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Im Bereich Wülferlieth ist westlich der Oerlinghauser Straße und nördlich der Oststraße eine große Wohnsiedlung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und einigen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorhanden. Die Bebauung in diesem Bereich ist durch Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1002/A "Wülferlieth-Nord", Nr. 1002/A/I "Wülferlieth-Nord/Finkenweg" sowie Nr. 1004 "Obere Heidestraße" geregelt.

Südlich der Oststraße befindet sich jedoch östlich der Straße "Am Zuschlag" ein weiterer, überwiegend bebauter Bereich, für den kein Bebauungsplan rechtskräftig ist. Es handelt sich hier um eine zusammenhängende Bebauung, die überwiegend aus Einzelhäusern besteht, die in der Mehrzahl eingeschossig, im geringeren Maße auch zweigeschossig errichtet wurden. Sie dienen heute vorrangig Wohnzwecken, so dass dieses Gebiet als WA-Gebiet = Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist und den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entspricht.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im wirklichen Flächennutzungsplan der Stadt bereits als "Wohnbaufläche" entlang der Oerlinghauser Straße als "gemischte Baufläche", dargestellt.

§ 3 Baugebietsfestsetzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung trägt überwiegend den Charakter eines Wohngebietes, da er überwiegend geprägt wird durch im nahen Umfeld vorhandene Wohnbebauung.

Es wird deshalb gemäß § 4 BauNVO als

WA = Allgemeines Wohngebiet

festgesetzt.

Längs der L 751, der Oerlinghauser Straße wird die Bestandssituation festgeschrieben. Aufgrund der Einflüsse und Auswirkungen des erheblichen Verkehrs, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht möglich. Es wird hier deshalb gemäß § 6 BauNVO

MI = Mischgebiet

festgesetzt.

§ 4 Sonstige Festsetzungen

Die Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur auf den durch Baugrenzen maßlich festgelegten überbaubaren Flächen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,4 betragen.

Garagen oder Carports für Pkw sind nur auf den überbaubaren Flächen oder den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Wohnwege sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hauszuwegungen sind zulässig.

In den Vorgärten, die an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen, sind Grundstückszufahrten nur bis zu einer Breite von 4,0 m und 1 Stellplatz für Pkw, beides in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung, zulässig. Die maximal zulässige Versiegelung der Vorgärten inklusive der Zufahrten, Stellplätze und nicht überdachten Hofflächen beträgt 30 %.

§ 5 Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen vorgesehen, so sind diese 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 einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,0 m oder eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen verwendet werden. Massive oder undurchsichtige Einfriedigungen sind unzulässig.

§ 6 Vorgärten

Die Vorgartenzonen sind zu begrünen. Je Grundstück ist mindestens 1 Obstbaum oder sonstiger standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen und Gehölze müssen durch gleichwertige Neuanpflanzungen ersetzt werden.

**§ 7
Eingriffsregelung**

Der Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB durch die zulässige Bebauung ist auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen.

Außerdem sind "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im Geltungsbereich dieser Satzung festgesetzt.

Darüber hinaus wird nachfolgend eine genaue Eingriffserfassung und -bewertung vorgenommen. Die darin enthaltenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Festsetzungen, die zu beachten und auszuführen sind:

Eingriffsbilanzierung zur Ergänzungssatzung Wülferlieth – Süd

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (s. Übersichtsplan A)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Übersichtsplan B)	Code (lt. Biotoptypenliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenliste)	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und Hoffläche)	2.396,78	0	1	0	0
	1.3	Weg (Verbundsteinpflaster)	126,2	1	1	2	252,40
	1.5	Feldweg	592,52	2	1	2	1.185,04
	3.1	Acker	5.326,11	2	1	2	9.928,70
	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	970,14	2	1	2	1.940,28
	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	2.796,0	4	0,8	3,2	8.947,20
	5.2	Brache < 5 Jahre	2.622,98	4	0,8	3,2	8.393,36
		Gesamtfläche	14.830,73				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)							30.646,98

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Übersichtsplan B)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Übersichtsplan B)	Code (lt. Biotoptypenliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenliste)	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.1	Versiegelte Fläche (bebaubare Flächen)	40%	3.882,8	0	1	0
	1.1	Straßen; Zufahrten		718,72	1	1	718,72
	4.1	Zier- und Nutzgärten, strukturarm		5.974,21	2	1	11.948,42
	4.2	Zier- und Nutzgärten, strukturreich		1.555,0	4	0,8	4.976
	1.5	Feldweg		200,0	2	1	400
	8.1	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Hecken)*		2.500,0	6	1	15.000
		Gesamtfläche					
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)							33.043,14

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A)	+ 2.396,16
--	-------------------

*Pflanzung von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen

§ 8 Heilquellenschutz

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

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass folgende Tatbestände einer Genehmigungspflicht gemäß der v.g. Quellenschutzgebietsverordnung unterliegen:

- a. Das Lagern wassergefährdender Stoffe (insbesondere Rohöle, Benzine usw.) in Anlagen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mehr als 300 l. (Anlagen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mehr als 25.000 l unterirdisch bzw. 50.000 l oberirdisch sind verboten!)
- b. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund.

§ 9 Schmutzwasserbeseitigung

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

§ 10 Niederschlagswasser

Die Oststraße, an der Nordgrenze des Geltungsbereiches dieser Satzung, ist fertig ausgebaut. Darin liegen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal.

Es ist den Grundstückseigentümern (bzw. künftigen Bauherren) freigestellt, das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Sollte eine Niederschlagswasserversickerung entsprechend den Vorgaben des § 51a LWG beabsichtigt sein, so ist vor Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch Bodengutachten sicherzustellen, dass erfolgreich versickert werden kann. Es ist eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

§ 11 Bodenschutz

§ 11 a Flächen mit Bodenbelastungen (Altlasten und Altstandorte)

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sowie in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Bodenbelastungsverdachtsflächen bekannt.

Die nächstgelegene Verdachtsfläche liegt auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Oerlinghauser Straße 143, zwischen Oerlinghauser Straße und Werre (Fa. Stocksieker GmbH + Co.) in einem Abstand von ca. 200 m.

Hinweis:

Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 "Bodenaushub, Baggereis sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungs-

nachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

§ 11 b Begrenzung der Bodenversiegelung (Inanspruchnahme von Brachflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen)

Das Satzungsgebiet grenzt direkt an die voll ausgebaute Wohnsammelstraße "Oststraße" an. Die Straße ist in diesem Teilbereich zurzeit nur einseitig angebaut. Aus wirtschaftlichen Gründen und zur Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches soll auch die zweite Seite dieser Straße angebaut werden. Ca 1/3 der Flächen im Satzungsgebiet sind bereits bebaut. Von den verbleibenden ca. 2/3 ist ein Teil Brachland; ein zweiter Teil ist noch landwirtschaftlich genutzt. Brachland und Landwirtschaftsfläche sind kleinteilig und deshalb mit landwirtschaftlichem Großgerät nur schwer zu beackern. Der Siedlungsbelang soll hier Vorrang haben, zumal nur relativ kleine Flächenteile der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

§ 11 c Schutzwürdige Böden

Gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW "Schutzwürdige Böden" befinden sich im Plangebiet keine Flächen mit schutzwürdigen Böden.

§ 11 d Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Der mit der Aufstellung der Satzung vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt besteht im Wesentlichen durch Befestigung und Versiegelung von Grundflächen durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung von Gebäuden.

Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen von Böden durch Verdichtung, Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich. Diese Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

§ 11 e Mutterboden

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Satzungsgebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (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 Sonstige Hinweise

1. Beim Bau der MIDAL-Erdgasleitung wurden auf der Trasse südlich der Ostwestfalenstraße Teile einer Siedlung der vorrömischen Eisenzeit entdeckt. Aufgrund der topographischen Situation kann davon ausgegangen werden, dass das Siedlungszentrum nördlich der Ost-

westfalenstraße liegt und sich möglicherweise bis ins Planungsgebiet erstreckt. Um Verzögerungen der Erschließung und Bebauung auszuschließen, sollte eine archäologische Sondierung durchgeführt werden. Diese Maßnahme ist frühzeitig, mindestens 10 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten, mit dem Lippischen Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0, Fax: 05231 9925-25, abzustimmen.

Die Kosten der Maßnahme gehen zu Lasten des Bauträgers/Bauherrn.

- Die Oststraße ist bereits komplett als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Unter anderem befinden sich in diesem Bereich Bushaltestellen, Parkflächen und Pflanzbeete. Es sollte darauf hingewiesen werden, dass bei den geplanten privaten Neubauvorhaben diese Einrichtungen im öffentlichen Verkehrsraum nach Möglichkeit nicht zu verändern sind. Sollten jedoch für die zukünftigen privaten Bauvorhaben Änderungen an diesen Einrichtungen unausweichlich sein, ist vorher eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt herbeizuführen bzw. eine Kostenübernahmeerklärung für die im öffentlichen Bereich erforderlichen Änderungen vorzulegen.

§ 13 Inkrafttreten

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

Gleichzeitig wird die Begründung dieser Ergänzungssatzung in der Fassung vom 16.04.2003 beschlossen.

Bekanntmachungsanordnung

Gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB wird der vorstehende Beschluss hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung "Wülferlieth-Süd" in Kraft.

Lage und Umfang der Ergänzungssatzung Wülferlieth-Süd sind aus dem in dieser Bekanntmachung abgedruckten Planausschnitt ersichtlich.

Die Ergänzungssatzung "Wülferlieth-Süd" wird einschließlich Text und Begründung im Stadtplanungsamt im Rathaus der Stadt Bad Salzuflen, Rudolph-Brandes-Allee 19, 5. Obergeschoss, Zimmer 5.3, während der allgemeinen Dienststunden auf Dauer zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Ergänzungssatzung, einschließlich der Begründung, wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise

- 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.
- 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 begrün-

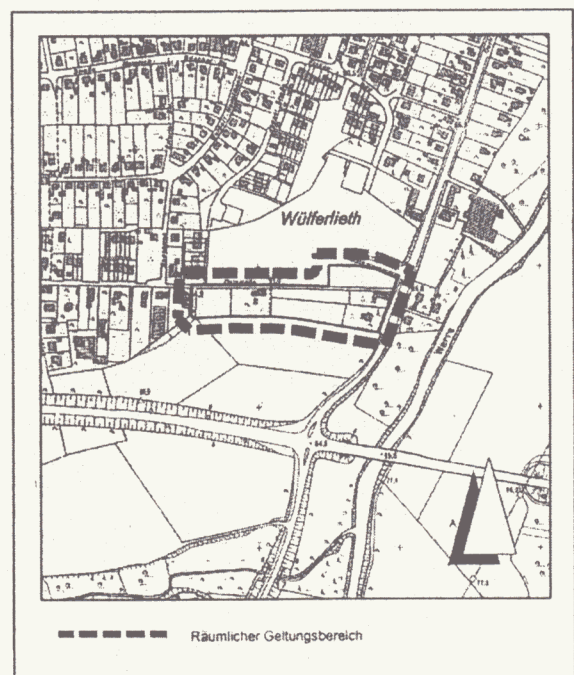
den soll, ist darzulegen.

- 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.
- 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
 - eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - 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 14. Juli 2003
Der Bürgermeister
Kleemann

KrBl. Lippe 25.07.2003

Geltungsbereich
der Ergänzungssatzung
"Wülferlieth-Süd"
Ortsteil Wülfer-Bexten



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

14.08.2003