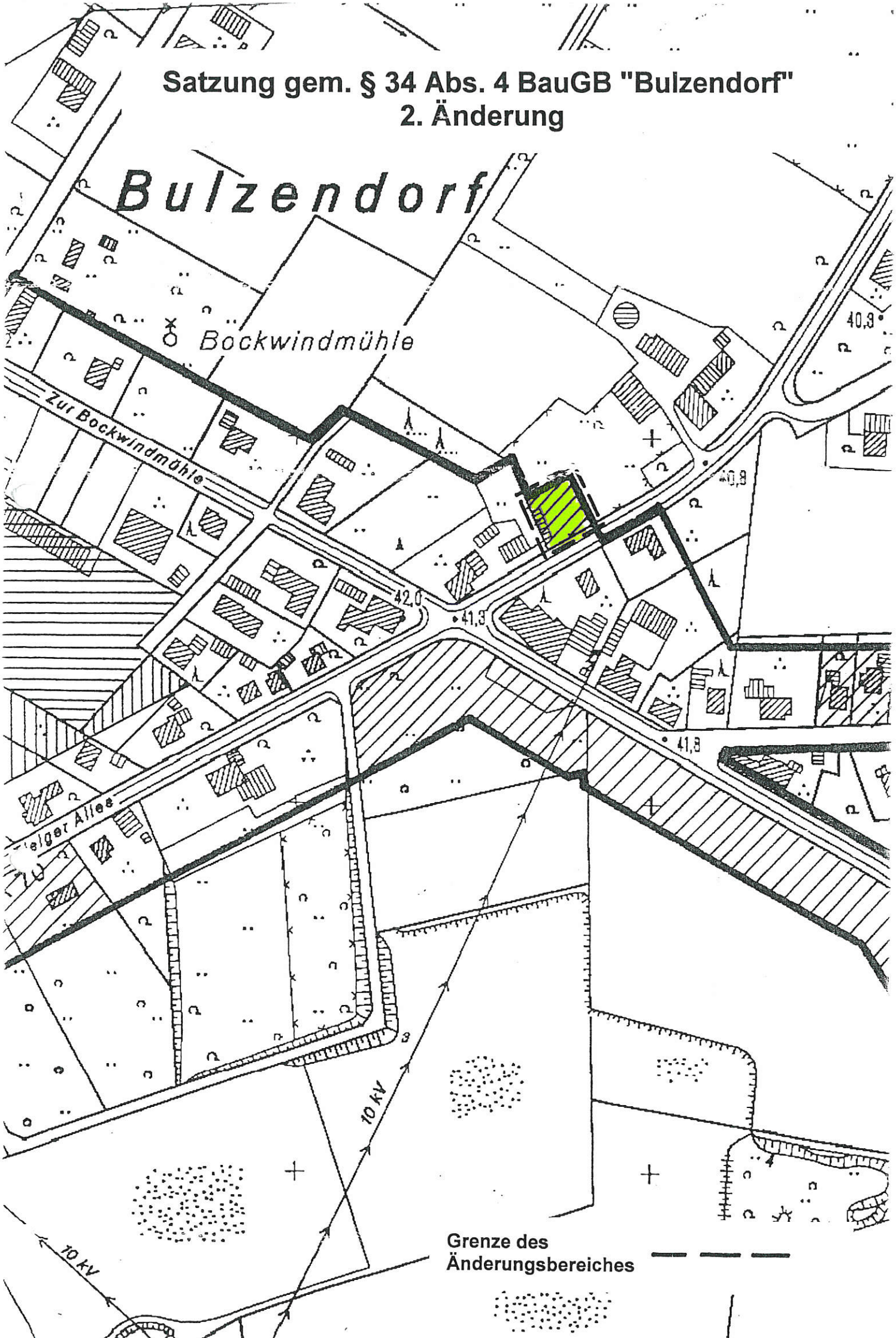
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Bulzendorf"
2. Änderung



2. Satzung

zur Änderung der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Bulzendorf“ in der Ortschaft Oppenwehe der Gemeinde Stemwede

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) -in den jeweils geltenden Fassungen-, hat der Rat der Gemeinde Stemwede in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen.

Artikel I

Die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Bulzendorf“ in der Ortschaft Oppenwehe der Gemeinde Stemwede vom 11.08.1995 wird geändert.

Nach § 1a wird folgender § 1b eingefügt:

§ 1b

Zusätzlich zu den in § 1 und § 1a genannten Grundstücken wird das Außenbereichsgrundstück Gemarkung Oppenwehe, Flur 12, Flurstück 29 teilw. zur Abrundung des Gebietes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Nach § 7 werden folgende §§ 8 und 9 eingefügt:

§ 8

Gemäß § 86 BauO NRW wird für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Bulzendorf " folgende Baugestaltung vorgeschrieben:

Dachform	Satteldach, Walmdach
Dachneigung	18-48°
Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports) werden mit Flachdach bzw. mit geringeren Dachneigungen als 18° zugelassen.	

§ 9

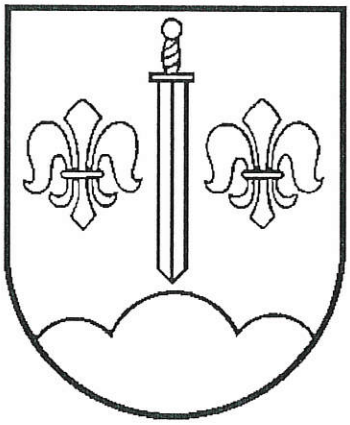
Die in § 1b beschriebene Abrundungsfläche ist im Zusammenhang mit ihrer baulichen Inanspruchnahme zur Nordseite hin mit einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Der Pflanzstreifen kann in Abstimmung mit der Gemeinde auch außerhalb des Satzungsbereiches angelegt werden. Außerdem sind auf dieser Fläche 4 großkronige Einzelbäume anzupflanzen.

Der bisherige § 8 wird § 10.

Artikel II

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Gemeinde Stemwede



Satzung gem. § 34 BauGB "Bulzendorf"

2. Änderung

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand: 24.09.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplanung
4.3. Belange des Landschaftsschutzes
5. Bestandsaufnahme
6. Planung und Festsetzungen
6.1 Bebauung
6.2 Erschließung
6.3 Ver- und Entsorgung
6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten
6.5 Grünordnung
6.6 Immissionssituation
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
8. Anlagen

1. Vorbemerkung

Die ursprüngliche Satzung ist am 26.08.1995 in Kraft getreten, nachdem die Bezirksregierung mit Verfügung vom 09.08.1995 mitgeteilt hat, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Die 1. Änderung der Satzung ist am 06.09.2003 in Kraft getreten, nachdem die Bezirksregierung mit Verfügung vom 08.08.2003 die Genehmigung erteilt hat.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Herr Sämann, Tielger Allee 61, Stemwede-Oppenwehe, beabsichtigt, auf einer am westlichen Rand seines Grundstückes gelegenen Teilfläche ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Der geplante Standort liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, so dass das Bauvorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig ist. Dies wurde bereits im Vorfeld mit der unteren Bauaufsicht des Kreises Minden-Lübbecke geklärt. Aus diesem Grund hat Herr Sämann beantragt, die Satzung zu ändern und den geplanten Standort in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 16.05.2007 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Satzung zu ändern.

Neben der Änderung des Geltungsbereiches werden im Rahmen der Satzungsänderung auch gestalterische Vorschriften für den gesamten Satzungsbereich aufgenommen.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Mit der Satzungsänderung wird der Geltungsbereich der Satzung erweitert. Dazu wird ein bisheriges Außenbereichsgrundstück an der Tielger Allee Straße zur Abrundung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Dies ist im Satzungstext sowie in der zeichnerischen Darstellung eindeutig dargestellt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Gemeinde Stemwede in der Neufassung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, formuliert, der mit Erlass vom 04.06.2004 genehmigt wurde.

Der Änderungsbereich ist im GEP als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist in der Ortschaft Oppenwehe nicht dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stemwede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da es sich bei der Satzungsänderung um die Einbeziehung eines einzelnen Außenbereichsgrundstückes zur Abrundung des Satzungsgebietes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Fall entbehrlich.

4.3. Belange des Landschaftsschutzes

Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet. Aus diesem Grund wird parallel zur Änderung der Satzung auch ein Verfahren zur Aufhebung des Landschaftsschutzes für das betreffende Grundstück durchgeführt. Im Rahmen einer Vorabstimmung hat die untere Landschaftsbehörde beim Kreis Minden-Lübbecke signalisiert, dass eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz möglich ist.

5. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist bisher mit einer ehemaligen Gefrieranlage bebaut und wird ansonsten als Grünfläche genutzt.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden im Rahmen der Satzungsänderung keine Festsetzungen getroffen. Hier bleibt § 34 BauGB einschlägig, wonach sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

6.1.2 Baugestaltung

Als Dachform sind lediglich Satteldach und Walmdach zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 18-48° festgesetzt. Nebengebäude wie z. B. Garagen und Carports werden mit Flachdach bzw. geringeren Dachneigungen als 18° zugelassen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Tielger Allee (K 70). Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom ist durch vorhandene Anlagen ausreichend sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation (Schmutzwasser über Druckentwässerung) ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser ist gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis ist jedoch zu beachten:
"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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Altlasten sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht bekannt.

6.5 Grünordnung

Die neu hinzukommende Abrundungsfläche ist im Zusammenhang mit ihrer baulichen Inanspruchnahme zur Nordseite mit einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Um ein größeres Grundstück mit einem entsprechend großen Garten zu ermöglichen, kann der Pflanzstreifen auch außerhalb des Satzungsbereiches angelegt werden. Außerdem sind auf dieser Fläche 4 großkronige Einzelbäume anzupflanzen.

Für die Anpflanzungen sollen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste verwandt werden.

6.6 Immissionssituation

Auf den Satzungsbereich wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld ein. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Grundlage für die folgende Bilanzierung ist das Modell der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" (Stand: Mai 2001). Danach wird im 1. Schritt der Ausgangszustand des Plangebietes ermittelt. Im 2. Schritt wird der geplante Zustand des Plangebietes bewertet. Zum Schluss wird in der Gesamtbilanz durch Subtraktion des Wertes des Ausgangszustandes vom Wert des Planungszustandes ermittelt, inwieweit der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Für die Bilanzierung ist nur eine Betrachtung des neu in den Satzungsbereich einbezogenen bisher noch unbebauten Grundstückes erforderlich.

7.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Tabelle 1:

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Fläche	100	0	1	0	0
4.5	Wiese	800	3	1	3	2.400
Gesamtflächenwert:						**2.400**

7.2 Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Satzung

Der Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Satzung ist nachfolgend tabellarisch erfasst:

Tabelle 2:

Code	Biotoptyp	Flächen-anteil (%)	Fläche (m²)	Grund-wert	Korrek-tur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
	Wohnbebauung		900				
1.1	versiegelte Fläche	40	360	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten	60	390	2	1	2	780
8.1	Pflanzstreifen		150	6	1	6	900
8.2	4 großkronige Einzelbäume		100	6	1	6	600
Gesamtflächenwert:							**2.280**

Die Fläche des Pflanzstreifens ergibt zusammen mit dem Zier- und Nutzgarten die 60% unversiegelte Fläche. Die von den Baumkronen der anzupflanzenden Bäume überdeckte Fläche (je 25 m²) wird zu dem darunterliegenden Biotoptyp (hier: Gartenfläche) addiert.

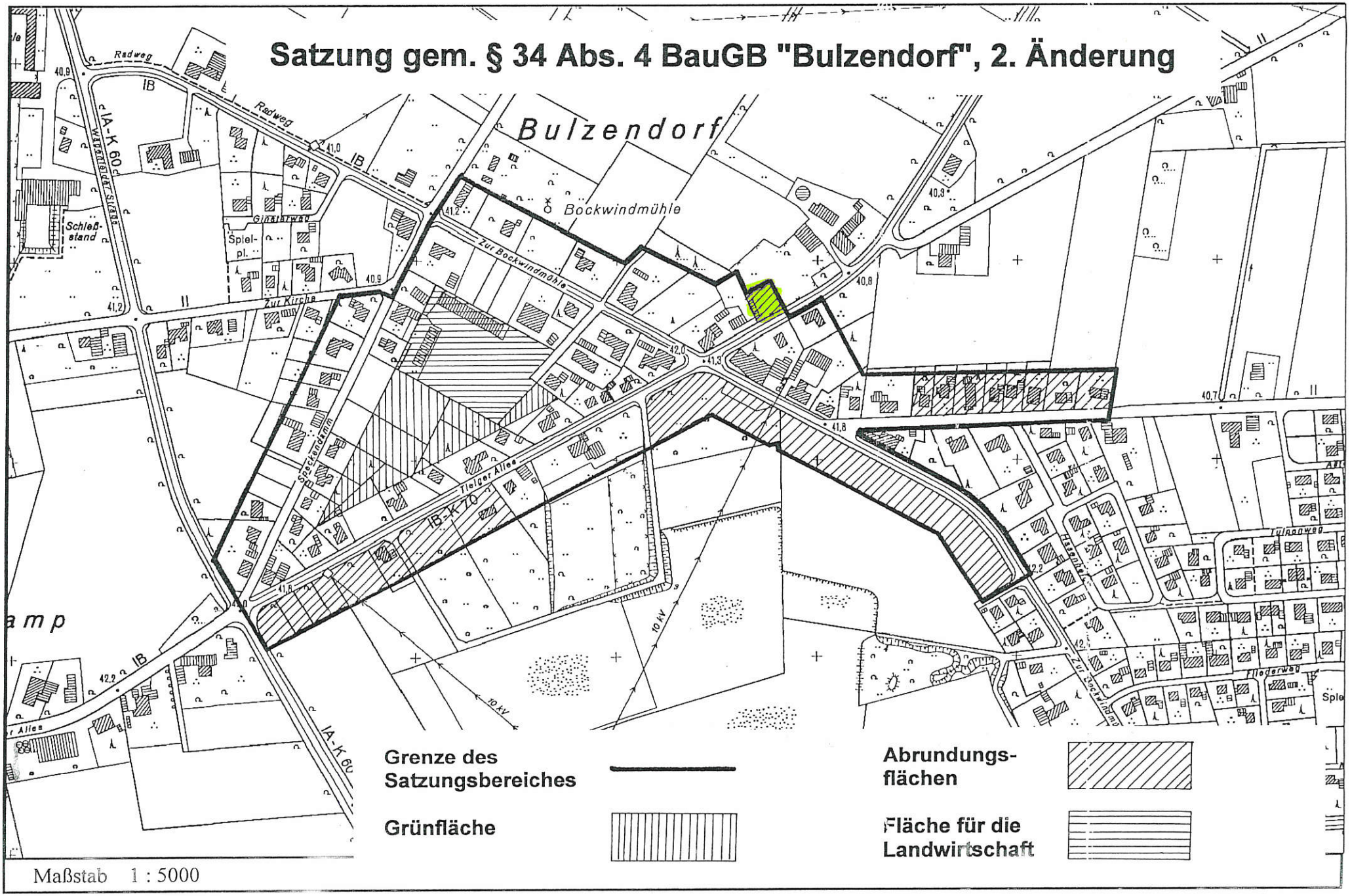
7.3 Ermittlung der Gesamtbilanz

Durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes des Ausgangszustandes (Tabelle 1) vom Gesamtflächenwert des Planungszustandes (Tabelle 2) ergibt sich in diesem Fall ein rechnerisches Defizit von 120 Werteinheiten. Dieses Defizit ist so gering, dass eine externe Kompensation aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich ist.

8. Anlagen

- Gesamtplan der Satzung einschl. Änderung im Maßstab 1 : 5.000
- Pflanzliste

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Bulzendorf", 2. Änderung



Maßstab 1 : 5000

Pflanzliste

Feldahorn (*Acer campestre*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Roterle (*Alnus glutinosa*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Gem. Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Grauweide (*Salix eleagnos*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Folgende Obstsorten werden empfohlen:

Äpfel:
-Biesterfelder Renette
-Jakob Lebel
-Schöner aus Boskop
-Winterglockenapfel
-Klarapfel

Birnen:
-Doppelte Philippsbirne
-Gräfin von Paris

Süßkirschen:
-Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/Zwetschen:
-Große Grüne Reneklode
-Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ)

Walnüsse:
-Alle gängigen Sorten