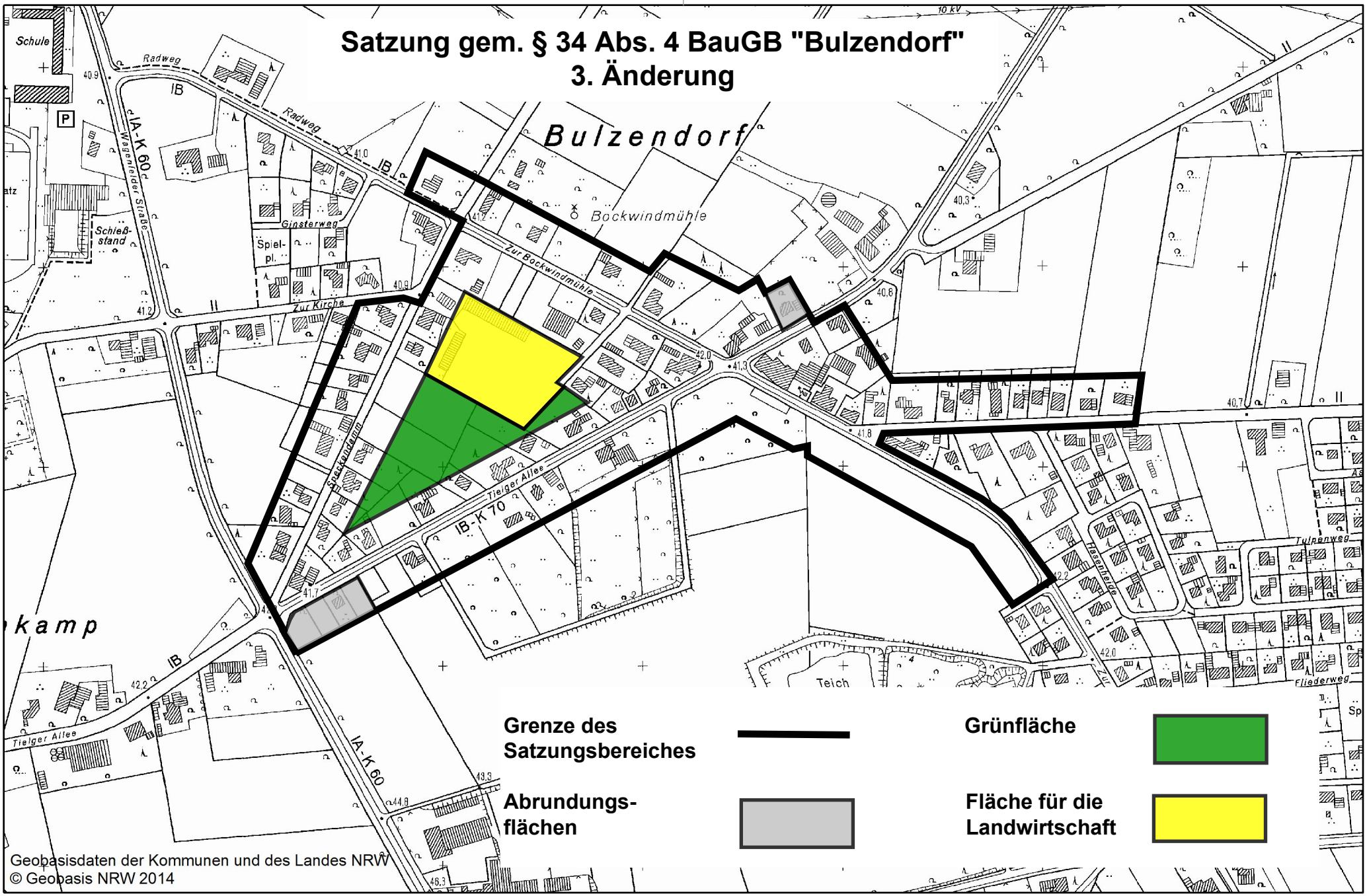
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Bulzendorf"
3. Änderung



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2014

Maßstab 1:5000

3. Satzung

zur Änderung der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Bulzendorf“

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 25.03.2015 folgende Satzung beschlossen.

Artikel I

Die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Bulzendorf“ vom 11.08.1995 wird geändert.

Die §§ 1 bis 5 erhalten folgende Fassung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß der im beigefügten Plan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Soweit in dem nach § 1 umschriebenen Gebiet Bebauungspläne nach § 30 BauGB bestehen, werden diese Gebiete von dieser Satzung nicht erfasst.

§ 3

Der unbebaute Innenbereich im Dreieck der Straßen Tielger Allee, Zur Bockwindmühle und Speckendamm wird als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die genaue Lage dieser Flächen ist im beigefügten Plan festgelegt.

§ 3

Für Bauvorhaben im Satzungsbereich werden besondere Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht getroffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

§ 4

Gem. § 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.	

§ 5

Bisher unbebaute Grundstücke, die unmittelbar an der Grenze des Satzungsbereiches liegen, sind im Zusammenhang mit der Bebauung mit einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze einzugrünen. Außerdem ist auf jedem bisher unbebauten Grundstück im Zusammenhang mit der Bebauung je 100 m versiegelter Fläche ein großkroniger Baum anzupflanzen.

Die bisherigen §§ 1a, 1b und 6 bis 10 werden ersatzlos gestrichen.

Artikel II

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stemwede

Satzung gem. § 34 BauGB "Bulzendorf"

3. Änderung

Begründung

Satzungsfassung

Bearbeitungsstand: 07.05.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Satzungsänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplanung
4.3. Belange des Landschaftsschutzes
4.4 Belange des Artenschutzes
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. Die 2. Änderung der Satzung ist mit der Bekanntmachung am 13.03.2008 in Kraft getreten.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Satzungsänderung

Der Rat der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 den Entwurf des Planes zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.16 „Wirtschaftshof Oppenwehe“ als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 13.09.2012 wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes gehörte etwa eine Bautiefe entlang der Straßen zur Bockwindmühle und Tielger Allee zum Geltungsbereich der Satzung. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes am 14.01.2005 ist die Satzung für diesen Bereich nicht mehr gültig. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Satzung für diesen Bereich nicht wieder automatisch wirksam. Aus Sicht der Gemeinde Stemwede ist es sinnvoll, diese Fläche wieder in die Satzung zu integrieren.

Außerdem liegt ein Antrag vor, die bebaute Fläche des Grundstückes Zur Bockwindmühle 66 in die Satzung mit einzubeziehen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, wird vom Kreis Minden-Lübbecke aber bisher als Außenbereich eingestuft.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede hat daher in verschiedenen Sitzungen, zuletzt am 27.02.2014 beschlossen, die genannten Bereiche in die Satzung zu integrieren.

Neben der Änderung des Geltungsbereiches wird im Rahmen der Satzungsänderung auch der Satzungstext neu gefasst und den jetzigen Verhältnissen angepasst.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Mit der Satzungsänderung wird der Geltungsbereich der Satzung erweitert. Dazu werden zwei Gebiete (Bereich Tielger Allee bzw. Zur Bockwindmühle und Bereich Speckendamm bzw. Zur Bockwindmühle) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Die Abgrenzung dieser Gebiete ist in der Anlage dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung einschließlich der Änderungen ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

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- (jetzt Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, formuliert, der mit Erlass vom 04.06.2004 genehmigt wurde.

Der Satzungsbereich ist im Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist im Ortsteil Oppenwehe nicht dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der bisherige Satzungsbereich ist bis auf eine Fläche im Bereich Wagenfelder Straße / Tielger Allee (siehe 1. Änderung) und ein Einzelgrundstück an der Tielger Allee (siehe 2. Änderung) im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stemwede als Dorfgebiet bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch die neu hinzukommenden Bereiche sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (Bereich Tielger Allee / Zur Bockwindmühle) bzw. Wohnbaufläche (Bereich Speckendamm / Zur Bockwindmühle) ausgewiesen.

4.3. Belange des Landschaftsschutzes

Der Satzungsbereich einschließlich der hinzukommenden Flächen liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Belange des Landschaftsschutzes werden daher nicht berührt.

4.4 Belange des Artenschutzes

Entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 soll bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für die Artenschutzbelange eine überschlägige Vorabschätzung des Artenschutzspektrums erfolgen. Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Für Satzungen gem. § 34 BauGB gibt es in der Handlungsempfehlung keine konkreten Vorgaben, wie zu verfahren ist. Bei einer Satzung gem. § 34 BauGB handelt es sich aber auch nicht um eine Bauleitplanung im eigentlichen Sinne. Diese dient in erster Linie zur eindeutigen Abgrenzung des Innenbereiches (§ 34 BauGB) vom Außenbereich (§ 35 BauGB). Aus diesem Grund dürfte hierbei auch eine überschlägige Vorabschätzung wie auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichen.

Betrachtet werden in diesem Fall lediglich die Flächen, die neu in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen werden. Bei der Fläche im Bereich Tielger Allee / Zur Bockwindmühle handelt es sich zum einen um eine Ackerfläche und zum anderen um eine Wiese, die mit einigen Büschen bewachsen ist. Daher ist anzunehmen, dass in diesem Bereich lediglich Ubiquisten (Tier- und Pflanzenarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln; oft auf artenarmen Flächen, die durch menschliche Nutzung geprägt sind) vorkommen, die ohne Schwierigkeiten auch in angrenzende Bereiche ausweichen können. Das gleiche gilt für den Bereich Speckendamm / Zur Bockwindmühle. Dort befindet sich neben einem vorhandenen alten Wohngebäude lediglich eine Grünfläche. Das Fachinformationssystem @LINFOS weist in beiden Bereichen kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Regelungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), wonach es verboten ist geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, nicht berührt werden.

5. Bestandsaufnahme

Die Fläche im Bereich Tielger Allee / Zur Bockwindmühle ist bisher fast vollständig unbebaut. Auf dem nördlichen Grundstück befindet sich lediglich ein Parkplatz, der in der

Vergangenheit für das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Ladengeschäft genutzt wurde.

Auf der Fläche im Bereich Speckendamm / Zur Bockwindmühle befindet sich ein Wohngebäude, das bereits seit mehreren Jahren leersteht.

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. Der unbebaute Innenbereich im Dreieck der Straßen Tielger Allee, Zur Bockwindmühle und Speckendamm bleibt wie bisher als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist damit weiterhin nicht für eine Bebauung vorgesehen.

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 der in den Satzungsbereich integrierten Flächen erfolgt über die Tielger Allee (K 70) sowie über die Gemeindestraßen Zur Bockwindmühle und Speckendamm. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation 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

Sowohl im Bereich der geplanten Änderung als auch im bisherigen Satzungsbereich befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, ist folgender Hinweis 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, an-

zuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind zwei Flächen innerhalb des Satzungsbereiches als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Aus Sicht der Gemeinde Stemwede ergibt sich aufgrund der Satzungsänderung kein Handlungsbedarf, da hierdurch lediglich die planungsrechtliche Zuordnung der Grundstücke (Innenbereich oder Außenbereich) eindeutig festgelegt wird.

6.5 Grünordnung

Die bisher unbebauten Grundstücke, die unmittelbar an der Grenze des Satzungsbereiches liegen (und damit auch die Änderungsbereiche) sind im Zusammenhang mit der Bebauung mit einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze einzugrünen. Außerdem ist auf jedem bisher unbebauten Grundstück im Zusammenhang mit der Bebauung je 100 m² versiegelter Fläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.

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

6.6 Immissionssituation

Auf den Satzungsbereich wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld sowie aus kleingewerblichen Nutzungen im Plangebiet selbst ein. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Auch die von den vorhandenen Kreisstraßen und Gemeindestraßen ausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen 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 Bereiches Tielger Allee / Zur Bockwindmühle erforderlich. Der Bereich Speckendamm / Zur Bockwindmühle ist bereits bebaut und muss daher nicht bilanziert werden.

7.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Tabelle 1:

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Fläche	400	0	1	0	0
4.5	Wiese	5.200	3	1,1	3,3	17.160
3.1	Acker	10.100	2	1	2	20.200
Gesamtflächenwert:						**37.360**

Aufgrund der in der Wiese vorhandenen Büsche (ca. 10% der Fläche) ist dafür ein Korrekturfaktor von 1,1 anzusetzen.

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	Flächenanteil (%)	Fläche (m²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Wohnbebauung		15.700				
1.1	versiegelte Fläche	40	6.280	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten	60	6.920	2	1	2	13.840
8.1	Pflanzstreifen		2.500	6	1	6	15.000
8.2	63 großkronige Bäume		1.575	6	1	6	9.450
Gesamtflächenwert:							**38.290**

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.

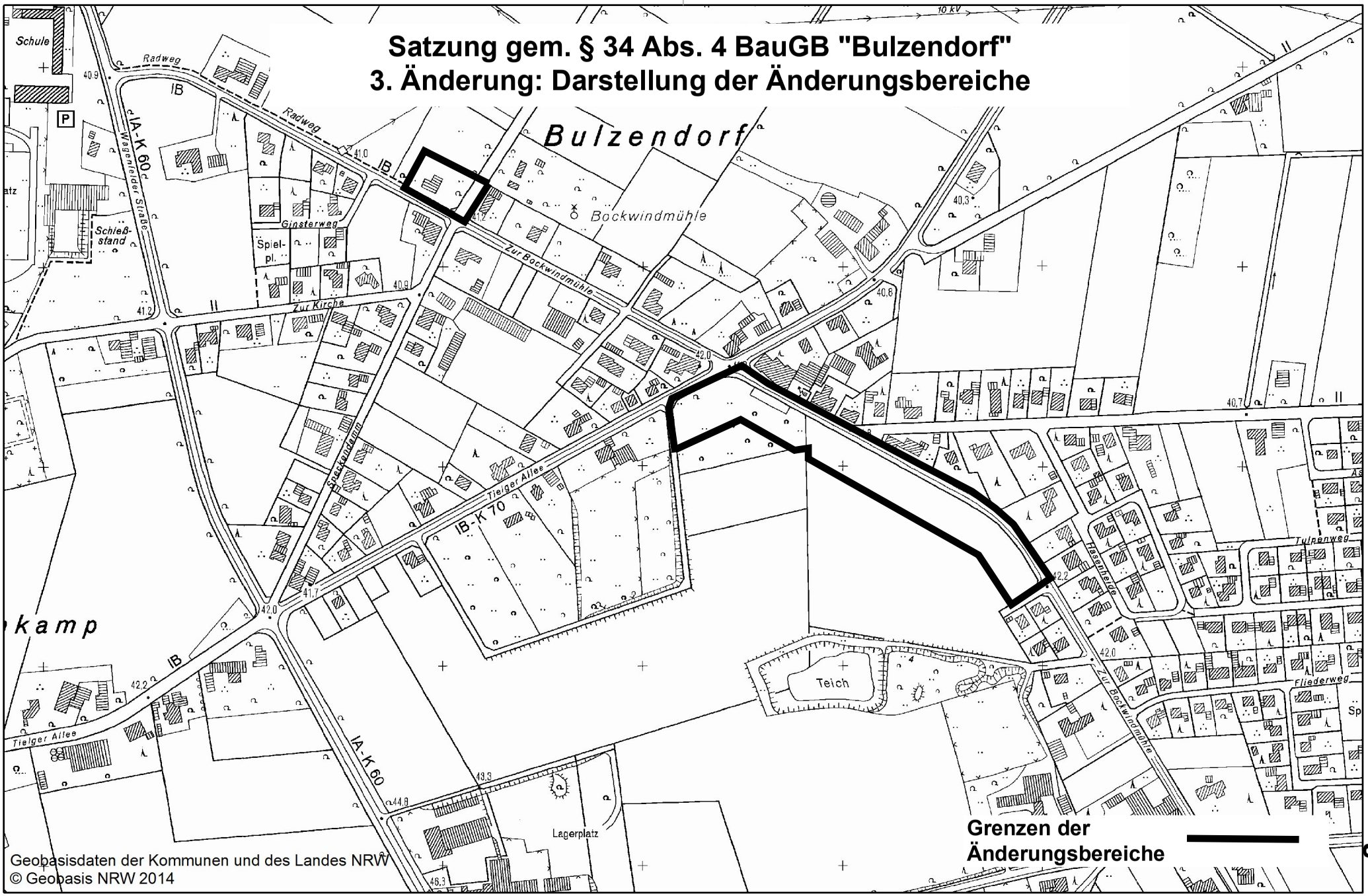
7.3 Ermittlung der Gesamtbilanz

Durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes des Ausgangszustandes (Tabelle 1) vom Gesamtflächenwert des Planungszustandes (Tabelle 2) ergibt sich in diesem Fall ein rechnerischer Überschuss von 930 Werteinheiten. Eine externe Kompensation ist damit nicht erforderlich.

8. Anlagen

-Darstellung der Änderungsbereiche
-Pflanzliste

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Bulzendorf"
3. Änderung: Darstellung der Änderungsbereiche



Anlage

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2014

Maßstab 1:5000

Anlage

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Bulzendorf“, 3. Änderung

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