

**Satzungstext zur  
Außenbereichssatzung  
19-04 „Schwarzenbrinker Straße /  
Bielefelder Straße“**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorhaben</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Passiver Lärmschutz nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise</b>	<b>6</b>
5.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	6
5.6	Landschaftsschutzgebiet	6
5.7	Kampfmittelbelastungen	6
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>

## **Satzungstext zur Außenbereichssatzung 19-04 „Schwarzenbrinker Straße/Bielefelder Straße“**

---

**Ortsteil:** Heidenoldendorf  
**Satzungsgebiet:** Zwischen Bielefelder Straße und Hasselbach

---

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

---

Hinweise:

- I. Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

### **1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt

im Norden:

durch die Bielefelder Straße,

im Süden:

durch das Naturschutzgebiet "Hasselbach/Schwarzenbrink/Heidemoor"

im Osten:

durch das Gartencenter „Green-haus“ (Bielefelder Straße 342)

im Westen:

durch das Fließgewässer Hasselbach

Der genaue Geltungsbereich ist in dem beigefügten Satzungsplan ersichtlich. Der Satzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die beigefügte Begründung dient zur Erläuterung der Satzung.

### **2. Vorhaben**

Innerhalb der in Punkt 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Bauvorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- der Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### **3. Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben**

Es werden folgende Zulässigkeitsbestimmungen für die in Punkt 2 genannten Vorhaben festgesetzt:

Teilbereich 1:

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung können im Teilbereich 1 Gebäude nur unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

1. Es sind nur Wohngebäude oder kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären.
2. Der Baulückenschluss ist nur entlang der Erschließungsstraßen zulässig. Dabei ist ein Abstand der Gebäude zur Erschließungsstraße von sechs bis zehn Meter einzuhalten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt Grundstücksgrenze / Straßenraum. Die hinteren Grundstücksbereiche sind von der Bebauung freizuhalten.
3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig.
4. Pro unbebautem Grundstück ist jeweils ein Einzelhaus mit höchstens zwei Wohnungen zulässig. Für bereits bebaute Grundstücke gilt der § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.
5. Der Baukörper hat sich bezüglich der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die Gebäudekonturen müssen sich, analog zur Bewertung des § 34 BauGB, in die Umgebung einfügen.
6. Die GRZ wird für den Hauptbaukörper mit 0,2 festgesetzt. Mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, darf die GRZ 0,4 betragen.
7. Gebäude mit einer Wohneinheit dürfen 160 qm und die mit zwei Wohneinheiten 250 qm Wohnfläche nicht überschreiten. Zur angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen ist für jede weitere Person, die zum Haushalt gehört, eine Mehrfläche bis zu 20 qm möglich. Als Wohnfläche gelten die Rohbaumaße ohne Abzüge.

#### Teilbereich 2:

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung dürfen in Teilbereich 2 ausschließlich kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, die wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären, nur unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

1. Die GRZ wird für den Hauptbaukörper mit 0,2 festgesetzt. Mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, darf die GRZ 0,6 betragen.
2. Der Baukörper hat sich bezüglich der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die Gebäudekonturen müssen sich, analog zur Bewertung des § 34 BauGB, in die Umgebung einfügen.

#### **4 Passiver Lärmschutz nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB**

Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, muss die „heranrückende“ Bebauung nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Bebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund sind Bestimmungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags und in den Kommunikations- und Arbeitsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB(A) tags

nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rolladenkästen zu verwenden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Ausführung raumabschließender Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 (7) BauO NRW) sind die in der DIN 4109 - Abschn. 5 - (Ausgabe November 1989) für diesen Lärmpegelbereich festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzusehen. Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, können die resultierenden Schalldämmmaße erf.  $R'_{w,res}$  deren Berechnung nach DIN 4109 (Tabelle 8) erfolgt, wie folgt angesetzt werden:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	SSK Fenster (bewertetes Schalldämmmaß $R'_w$ in dB)
IV	Wohnungen $\geq 40$	3 (> 37)
	Büros $\geq 35$	
V	Wohnungen $\geq 45$	4 (> 45)
	Büros $\geq 40$	

Die aufgeführten Schallschutzklassen der Fenster sind sicherzustellen.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vom 08. 11. 2006 (MBI. NRW S. 582) – Einführung Technischer Baustimmungen - , Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – vom 04. 02. 2015 (MBI. NRW S. 166), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Für die Schlaf- und Kinderzimmer sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.

### Hinweis zum Lärmschutz nach § 9 (5) 1 BauGB

Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, muss die „heranrückende“ Bebauung nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Bebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund wird die Vorbelastung in der Satzung kenntlich gemacht und in der Begründung erläutert.

Auf der gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten empfohlen.

Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags und in den Kommunikations- und Arbeitsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sollten schallschützende Fenster-, Außenwandkonstrukti-

onen und Rollladenkästen verwendet (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) werden. Für die Ausführung raumabschließender Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 (7) BauO NRW) werden die in DIN 4109 - Abschn. 5 - (Ausgabe November 1989) im Lärmpegelbereich IV festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen empfohlen. Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, können die resultierenden Schalldämmmaße erf.  $R'_{w,res}$  deren Berechnung nach DIN 4109 (Tabelle 8) erfolgt, wie folgt angesetzt werden:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	SSK Fenster (bewertetes Schalldämmmaß $R'_w$ in dB)
III	Wohnungen $\geq 35$	2 (> 32)
	Büros $\geq 30$	

Die aufgeführten Schallschutzklassen der Fenster sollten sichergestellt werden.

Für die Schlaf- und Kinderzimmer sollten schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.

## 5 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

### 5.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

„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, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

### 5.6 Landschaftsschutzgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „LSG-Suedliches Lipper Bergland mit Werrehuegelland und Detmolder Huegelland sowie Bielefelder Osning mit Pivitsheider Bergen“.

### 5.7 Kampfmittelbelastungen

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0 52 31 / 977-535) oder die Polizei (Tel.: 0 52 31 / 60 90) zu verständigen.

## 6 Rechtsgrundlagen

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauN-VO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutz-Gesetz - BImSchG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung.

**Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der derzeit gültigen Fassung.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -)** vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung.

#### **Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen**

Die DIN-Normen können beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite [www.beuth.de](http://www.beuth.de) bezogen werden. Ebenso können sie im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.