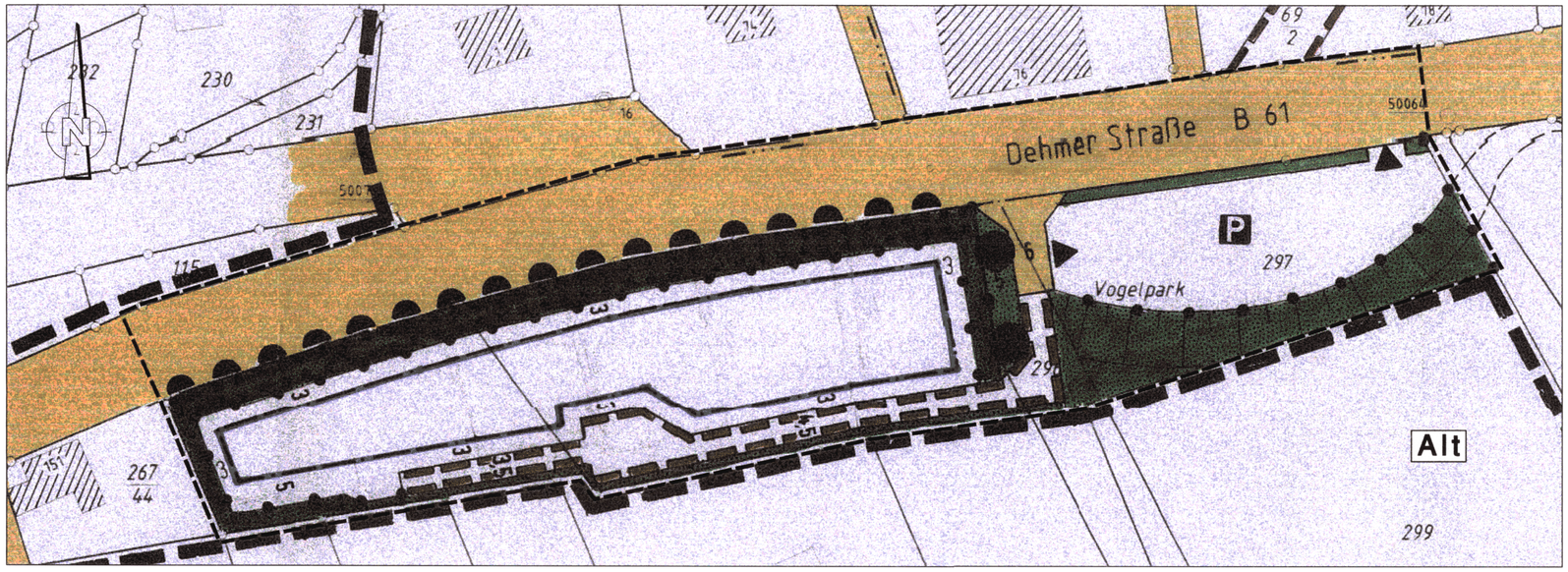
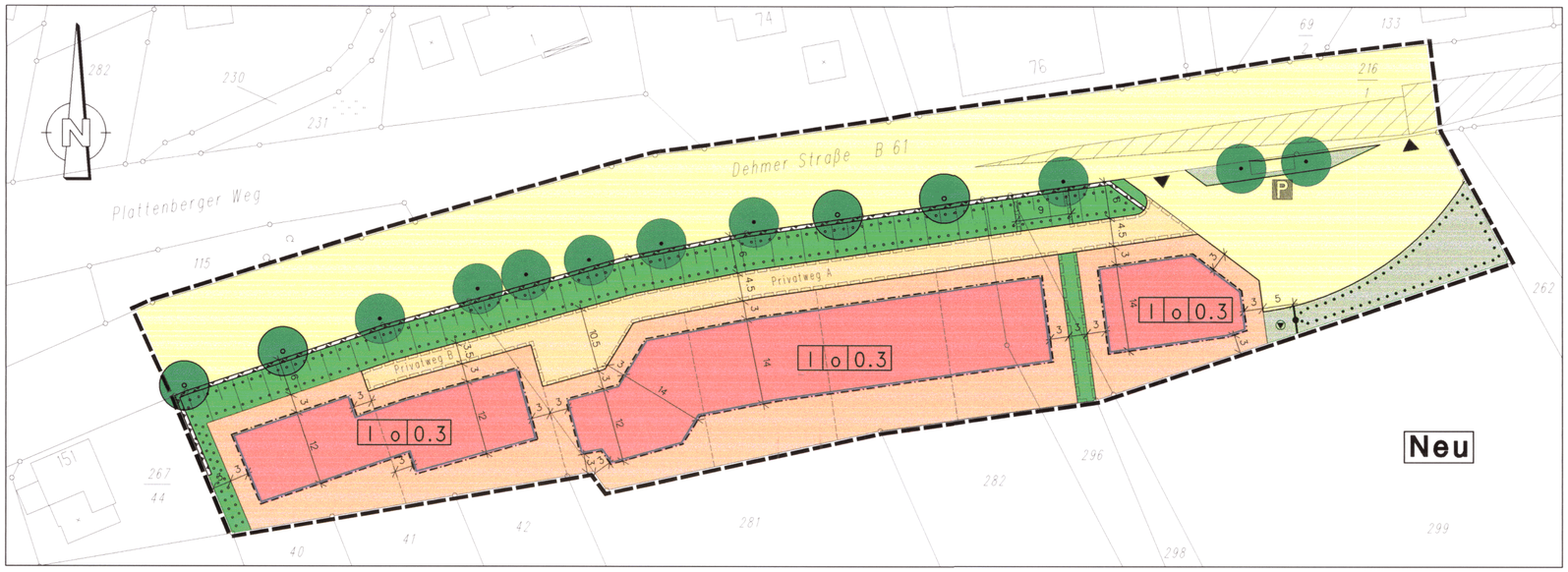



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16–21a BauNVO)

0.3 Grundflächenzahl – Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse – Höchstmaß

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

**3. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Private Straßenverkehrsfläche

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Einfahrt / Ausfahrt

**4. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

**5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Baum zu erhalten

Baum zu pflanzen

**6. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung Änderungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh–, Fahr– und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen
Anlage: begrünte Lärmschutzwand, H=2.0m

**7. Erläuterungen**

7 vorh. Gebäude mit Hausnummer

× Wirtschafts– und Betriebsgebäude

Böschung

Flurstücksgrenze, geplant

Flurstücksgrenze, vorhanden

Sichtfelder Anfahrsicht – Schenkellänge 70 m

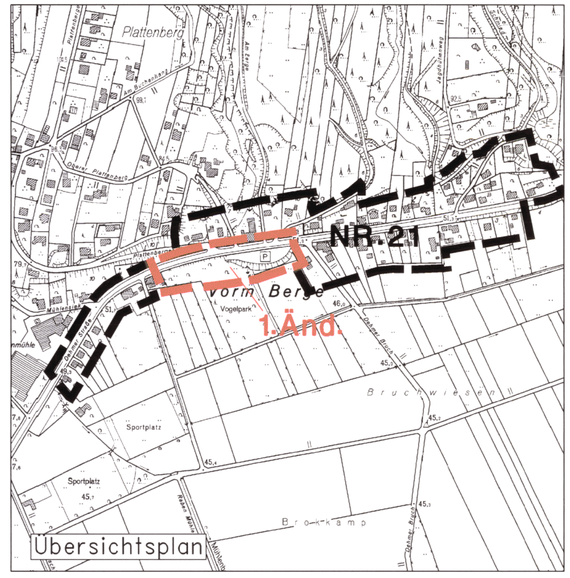
gepl. Pumpenschacht

**Alle Maße sind in Metern angegeben!**

BAD OEYNHAUSEN, DEN 07. 07. 09

STADT BAD OEYNHAUSEN
DER BÜRGERMEISTER:
(MÜLLER–ZÄHLMANN)

STADT BAD OEYNHAUSEN
BEREICH STADT– UND VERKEHRSPLANUNG
IM AUFTRAGE:
(THIELSCHER)
TECHN. ANGESTELLTER




## PFLANZLISTE

### 1.0 Pflanzstreifen

| Pflanzauswahl: Lfd.Nr.: | Lateinischer Name | Deutscher Name | Anzahl in % |
|---|---|---|---|
| (1) | Amelanchier vulgaris | Felsenbirne | 5% |
| (2) | Carpinus betulus | Hainbuche | 10% |
| (3) | Cornus mas | Kornelkirsche | 5% |
| (4) | Cornus sanguinea | Hartriegel | 5% |
| (5) | Corylus avellana | Haselnuß | 10% |
| (6) | Crataegus monogyna | Weidorn | 10% |
| (7) | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | 5% |
| (8) | Ligustrum vulgare | Liguster | 5% |
| (9) | Prunus spinosa | Schlehe | 10% |
| (10) | Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | 5% |
| (11) | Rhamnus frangula | Faulbaum | 5% |
| (12) | Rosa canina | Hundsrose | 5% |
| (13) | Sambucus nigra | Holunder | 5% |
| (14) | Sanguineum atrorubens | Blutjohannisbeere | 10% |
| (15) | Viburnum opulus | Schneeball | 5% |

Die Aufgeführten Pflanzenarten konnen auch durch andere gleichwertige standortheimischen Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden. Der Pflanzen– und der Reihenabstand beträgt 1.50 m.

### 2.0 Private Baumpflanzungen

Im Satzungsgebiet wird festgesetzt, dass je 200 $m^2$ Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von U=mind. 15 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

| Pflanzauswahl: Lfd.Nr.: | Lateinischer Name | Deutscher Name | Anzahl |
|---|---|---|---|
| (1) | Acer campestre | Feldahorn | pro 200 $m^2$ Grundstücks–fläche 1 Baum |
| (2) | Acer platanoides | Spitzahorn | |
| (3) | Acer pseudoplatanus | Bergahorn | |
| (4) | Aesculus hippocastanum | Roßkastanie | |
| (5) | Carpinus betulus | Hainbuche | |
| (6) | Fagus sylvatica | Rotbuche | |
| (7) | Fraxinus excelsior | Esche | |
| (8) | Malus sylvestris | Wildapfel | |
| (9) | Pyrus pyraster | Wildbirne | |
| (10) | Quercus robur | Stieleiche | |
| (11) | Sorbus aucuparia | Eberesche | |
| (12) | Tilia cordata | Winterlinde | |
| (13) | Tilia platyphyllos | Sommerlinde | |
| (14) | Kernobstarten | Apfel, Birne, Zwetschge | |

Hinweis auf das NachbG NW
Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Plan dargestellten und in dieser Pflanzliste beschriebenen Pflanzstreifen und Baumanpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der zur Zeit gültigen Fassung verwiesen.

# TEXTTEIL

## § 1 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Dehme, Flur 2: Flurstücke 281 tlw., 282 tlw., 296 tlw., 297, 216/1 tlw. (Straße)

## § 2 FESTSETZUNGEN

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Änderungsbereiches ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
Wohnzwecken dienende Vorhaben sind im Änderungsbereich zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Eine Bebauung rückwärtig liegender Grundstücksbereiche mit Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben ist nicht zulässig.

**Überbaubare Grundstücksflächen**
Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches werden durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und sich das Bauvorhaben in die vorhandene Wohnbebauung einfügt. Stellplätze u. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Änderungsbereich auf 0,3 festgesetzt.
Die Zahl der zulässigen Geschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

**Bauweise**
Gemaß § 22 BauNVO sind ausschließlich Einzel– und Doppelhäuser zulässig.

**Lärmschutzmaßnahmen**
Entlang der "Dehmer Straße" B 61 sind gemäß der Plandarstellung begrünte Lärmschutzwände in einer Höhe von mind. 2.00 m über Gelände zu errichtet. Trotzdem bleiben Bereiche, die passiv geschützt werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen.
Auf der Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden folgende Festsetzungen getroffen:
- An den der Bundesstraße B 61 abgewandten Fassaden (Südfassaden) der geplanten Wohnbebauung sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da dort gesunde Wohnverhältnisse i.S. des BauGB gegeben sind.
- An den übrigen Fassadenseiten dergeplanten Wohnbebauung verbleiben trotz der geplanten 2.00 m hohen Lärmschutzwände Bereiche, die passiv geschützt werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen.
- Der passive Lärmschutz ist in Form von baulichem Schallschutz oder durch architektonische Selbsthilfe, d.h. eine Grundrissoptimierung umzusetzen.
- Im Falle der Entscheidung für passiven Lärmschutz durch Grundrissoptimierung dürfen lediglich Treppenhaus, Bad, Gäste–WC, Vorratsraum oder Küche an den lärmzugewandten Seiten, insbesondere auf der Nordseite, aber auch auf der West– und Ostseite der Gebäude, angeordnet werden. Schlaf–, Wohn– und Kinderzimmer sind dann auf die lärmabgewandte Seite, in diesem Fall die Südseite der Gebäude, zu legen. Bedingt durch die Eigenabschirmung fer Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass an den Südfassaden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss gesunde Wohnverhaltnisse i.S. des BauGB gewahrleistet sind.
- Verbleibende Wohnräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer) auf den lärmzugewandten Seiten sind zusätzlich mit baulichem Schallschutz zu versehen.
- Der passive Schallschutz, definiert als bewertetes Schalldämm–Maß Rw für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gem. VDI–Richtlinie 2719/8, ist wie folgt zu dimensionieren :

Massive Außenwände : Rw ≥ 55 dB für alle Außenwände; es werden vorausschtlich zweischalige Wände notwendig sein
Rollladenkästen : Rw jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen Rw für die Fenster
Fenster : Rw ≥ 42 dB ≙ Fensterschallschutzklasse 4 für Fenster an den lärmzugewandten Fassaden (auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) bis 64 dB(A) nachts).
An den Südfassaden der Gebäude (an Fassaden mit Pegeln nachts ≤ 54 dB(A)) ist gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich. Dort ist die Festsetzung von passivem Schallschutz nicht erforderlich. Rein rechnerisch ergibt sich folgende Fensterschallschutzklasse:
Rw ≥ 32 dB ≙ Fensterschallschutzklasse 2
Diese Schallschutzklasse wird bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopane–Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht. Es gibt am Markt heutzutage faktisch keine schlechteren Fenster.
Dächer : Rw ≥ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.
Anmerkung: Diese Anforderung an die Dachkonstruktion ist mit verhältnismäßigem Aufwand noch erreichbar. Ein Konstruktionsbeispiel zeigt Tabelle 39, Zeile 3 des Beiblattes 1 der Norm DIN 4109/9/.

Bei Wohnraumen (z.B. Kinderzimmer, Schlaftzimmer, Wohnzimmer) auf den lärmzugewandten Seiten können die angestrebten Innenschallpegel nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Zur ausreichenden Belüftung ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Hinweis
Bei der obigen Dimensionierung des passiven Schallschutzes wurde für die Außenwande eine hohe schalltechnische Anforderung definiert. Da es bzgl. des passiven Schallschutzes einer Wohnhaus–Außenfassade auf das resultierende Schalldamm–Maß aller Außenbauteile ankommt, ware es grundsätzlich möglich, die Außenwände schalltechnisch "schlechter" und die Fenster und Rollladenkästen schalltechnisch "besser" auszulegen. Der anzustrebende Innenpegel nachts durch den passiven Schallschutz liegt bei 30 dB(A), tagsuber bei 40 dB(A).
Im Falle des Nachweises der Gleichwertigkeit können auch andere Schalldamm–Maß–Kombinationen durch Befreiung zugelassen werden.

**Kompensationsmaßnahmen und Begrünungsauflagen**
Gemaß § 34 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 8 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.
Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Pflanzstreifen, die zum Anpflanzen von Baumen und Strauchern bestimmt sind sowie durch die Einzelbaumpflanzungen wird ein Ausgleich für den durch die Bebauung erfolgenden Eingriff geschaffen. Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Kompensationsüberschuß von 240 Werteinheiten.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird hinter der Lärmschutzwand entlang der "Dehmer Straße" B61 eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.
Die Bepflanzung der Fläche ist als Gehölzstreifen entsprechend der Planzeichnung und der beigefügten Pflanzliste anzulegen.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Dabei sind standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Weiterhin wird bestimmt, dass je 200 $m^2$ Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten ist. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulassig.
Der interne Ausgleich hat unmittelbar nach dem Eingriff zu erfolgen. Der jeweilige Eigentümer wird nur dann zu Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, wenn auf seinem Grundstück eine Bebauung neu entsteht. Der Ausgleich hat bei Pflanzstreifen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oeynhausen ist zu beachten. Für Bäume, die gemaß Baumschutzsatzung geschützt sind und im Rahmen der Satzungsanderung beseitigt werden, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**Verkehr**
Die Erschließung der Wohngrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt von der Bundesstraße B 61 "Dehmer Straße" über eine Zufahrt, die etwas weiter östlich als die bisherige Parkplatzzufahrt liegt. Diese führt über die zukünftig öffentliche Verkehrsfläche in eine private Erschließungsstraße. Die bisherige Parkplatzausfahrt am östlichen Ende des Änderungsgebietes soll zukünftig auch für die Bewohner des Plangebietes als Ausfahrt dienen, da dort die Sichtverhaltnisse auf die Dehmer Straße noch besser sind.

**Geh–, Fahr–, und Leitungsrecht**
Zur Sicherung der Ver– und Entsorgung werden private Flächen mit Geh–, Fahr– und/ oder Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und einer vorhandenen Gewasserverrohrung festgesetzt.

**Ver– und Entsorgung**
Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die im Satzungsbereich bestehende Trennkanalisation abgeleitet. Die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist nach § 51a LWG NRW Pflicht und muss im Falle eines Bauantrages im Einzelfall gepruft werden. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhaltnisse auf den Grundstücken nicht möglich, so ist die Zustimmung zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation bzw. in ein Gewässer einzuholen. Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagwassers in Form einer Brauchwassernutzung ist wünschenswert.

**Gewässerschutz**
Der Bereich des Plangebietes liegt außerhalb der Quellenschutzzonen der "Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbader Oeynhausen –Kreis Minden–Lübbecke– und Salzuflen –Kreis Lippe– Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974".

**Boden**
Im Rahmen eines Baugrundgutachtens wurden stichpunktartige Bohrungen im Planbereich durchgeführt. Schadstoffhaltige Böden und Abfälle wurden nicht festgestellt, können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher ist im Einzelfall eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

## § 3 KENNZEICHNUNGEN; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

**Bergbau**
Der Planbereich liegt über dem Eisenstein–Distriktfeld "Einigkeit" und dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Minden". Eigentümerin des Erlaubnisfeldes "Minden" ist die BEB Erdgas und Erdöl GmbH. Eigentümerin des Bergwerkfeldes "Einigkeit" ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Maßnahmen ist danach nicht zu rechnen.

**Archäologie**
Für die Planung bestehen seitens der LWL–Archaologie für Westfalen keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großraumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, sind bei Entdeckung kultur– oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden die Gemeinde oder die LWL–Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen.

**Altlasten**
Bei den Auffüllungen unter dem Parkplatz handelt es sich überwiegend um Bauschutt, Ziegelreste, Ziegelmehl und umgelagerten Boden, die im Bereich der angelegten Schürfe 1 bis 4 bis zu einer Tiefe von ca. 2.00 m reichen. Die chemischen Untersuchungen haben erhöhte Gehalte an Zink und PAK n. EPA ergeben. Die soge. Z2–Grenzen nach den LAGA–Richtlinien werden z.T. überschritten, so dass eine Entsorgung der Auffüllungen erfolgen soll. Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Parkplatz, also auch die Fläche außerhalb des untersuchten Gebietes, aus der gleichen Auffüllung besteht. Die chemische Belastung dürfte deshalb in der gleichen Großenordnung liegen. Nach einer Versiegelung der Parkfläche kann davon ausgegangen werden, dass die Auffüllungen keine Gefahr darstellen. Nach Aussagen des Umweltamtes erfolgt eine Eintragung in das Altlastenkataster.
Im Bereich des derzeit vorhandenen Parkplatzes ist Wohnbebauung nur dann zulassig, wenn die Auffüllungen auf dem zu bebauenden Teilstück komplett abgetragen werden. An der Grenze zur städtischen Parkplatzfläche, die als Buswende– und Parkplatz erhalten bleiben soll, muss nach Abtragung der Auffüllungen eine Böschung mit unbelastetem Boden mit einer Mächtigkeit aufgefüllt werden, dass von der verbleibenden Deponiefläche keine schadlichen Wirkungen ausgehen kann.
Sollte sich zukünftig die Planung ergeben, die verbleibende Parkplatzfläche inklusive der Böschung in irgendeiner Form zu verändern, ist das Umweltamt beim Kreis Minden–Lübbecke zu informieren.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

# STADT BAD OEYNHAUSEN

Stadt– und Verkehrsplanung
2.61

## 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG NR. 21 "VOGELPARK DEHME"

## VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

AUF DER GRUNDLAGE DES § 34 ABS. 4 DES BAUGESETZBUCHES I.D.F. VOM 23.09.2004, ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON PLANUNGSVORHABEN FÜR DIE INNENENTWICKLUNG DER STÄDTE VOM 21.12.2006 (BGBL. I, S. 3316) I.V. MIT § 7 UND § 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORD–RHEIN–WESTFALEN (GO NR) I.D.F DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV. NR. S. 666), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 09.10.2007 (GV. NR. S. 380)

FÜR DEN BEREICH DER NORDLICHEN "DEHMER STRASSE" IM STADTTEIL DEHME.

GROSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHES: 0.96 HA

**1. Ausfertigung**

KATASTERGRUNDLAGE: KATASTERKARTE; FREIGEGEBEN ZUR VERVIELFÄLTIGUNG DURCH VEREINBARUNG MIT DEM KREIS MINDEN–LUBBECKE (KATASTERAMT) VOM 09.04.1957

| MASSSTAB: | DATUM: | BEARBEITET: | GEZEICHNET: | DATEINAME: |
|---|---|---|---|---|
| M. 1 : 500 | 26.06.2009 | WERNER | WERNER | 1INNENB |