Stadt Bad Oeynhausen 1.Ausfertigung Juli 2009
- Bereich Stadt- u. Verkehrsplanung -

Rechtskräftig seit 03.09.09

T e x t t e i l

zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 21 „VOGELPARK DEHME“ der Stadt Bad Oeynhausen

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 u. § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NW. S. 380), hat der Rat der Stadt Bad Oeynhausen in seiner Sitzung am 24.06.2009 die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 21 „Vogelpark Dehme“ erlassen.

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung Nr. 21 „Vogelpark Dehme“ werden für den Änderungsbereich aufgehoben und durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

§ 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)

Der Änderungsbereich der Satzung ist ferner in der Planzeichnung dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 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

Gemäß § 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 errichten. 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 der geplanten Wohnbebauung verbleiben trotz der geplanten 2 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 der Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass an den Südfassaden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss gesunde Wohnverhältnisse i.S. des BauGB gewährleistet 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 R`w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gem. VDI-Richtlinie 2719/8, ist wie folgt zu dimensionieren:

  Massive Außenwände: R`w ≥ 55 dB für alle Außenwände; es werden voraussichtlich zweischalige Wände notwendig sein

  Rollladenkästen: R`w jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R`w für die Fenster

  Fenster: R´w ≥ 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:

  R`w ≥ 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: R`w ≥ 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 Wohnräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, 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.

Hinweise:
Bei der obigen Dimensionierung des passiven Schallschutzes wurde für die Außenwände eine hohe schalltechnische Anforderung definiert. Da es bzgl. des passiven Schallschutzes einer Wohnhaus-Außenfassade auf das resultierende Schalldämm-Maß aller Außenbauteile ankommt, wäre 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), tagsüber bei 40 dB(A). Im Falle des Nachweises der Gleichwertigkeit können auch andere Schalldämm-Maß-Kombinationen durch Befreiung zugelassen werden.

Kompensationsmaßnahmen und Begrünungsauflagen

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.
Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Pflanzstreifen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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. 25a BauGB wird hinter der Lärmschutzwand entlang der „Dehmer Straße“ B 61 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 m² 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 zulässig.

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 den Pflanzstreifen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oeynhausen ist zu beachten. Für Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind und im Rahmen der Satzungsänderung 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 Sichtverhältnisse auf die Dehmer Straße noch besser sind.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und einer vorhandenen Gewässerverrohrung 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 geprüft werden.
Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse auf den Grundstücken nicht möglich, so ist die Zustimmung zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation bei den Stadtwerken Bad Oeynhausen bzw. in ein Gewässer bei der Unteren Wasserbehörde 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 Staatsbäder 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“. Eigentümer 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-Archäologie für Westfalen keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige 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 m reichen. Die chemischen Untersuchungen haben erhöhte Gehalte an Zink und PAK n. EPA ergeben. Die sog. 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 Größenordnung 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 zulässig, 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 schädlichen 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.

Bad Oeynhausen, 06.07.2009

Der Bürgermeister

(Mueller-Zahlmann)

P f l a n z l i s t e

1.0 Pflanzstreifen

Pflanzenaus-wahl: 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	Weißdorn	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 können auch durch andere gleichwertige Pflanzenarten ausgetauscht bzw. ersetzt werden. Der Pflanzen- und der Reihenabstand beträgt 1,50 m.

2.0 Private Baumanpflanzungen

Im Satzungsgebiet wird festgesetzt, dass je 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von U= mind. 15 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Pflanzenaus-wahl: Lfd.Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Acer campestre	Feldahorn	pro 200 m²
(2)	Acer platanoides	Spitzahorn	Grund-
(3)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	stücks-
(4)	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	fläche
(5)	Carpinus betulus	Hainbuche	1 Baum
(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.