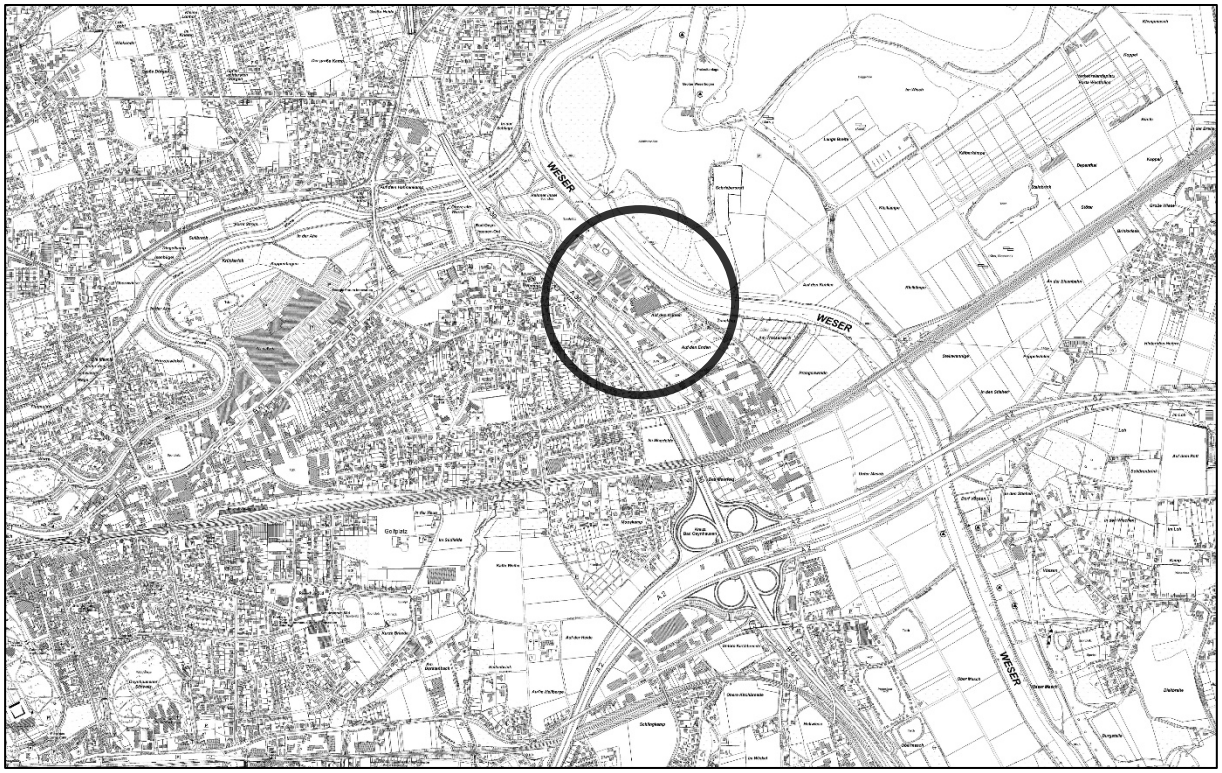
Bad Oeynhausen

Textliche Festsetzungen

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Fährweg“

– SATZUNG –



© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw

Bearbeitung: Bereich 61 – Stadtentwicklung

Stand: Mai 2021

TEXTTEIL
ZUR AUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
Nr. 127 „Fährweg“

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2021 folgende Satzung erlassen:

Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 (1 u. 8) BauGB)

Der Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und dem dazugehörigen Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Fährweg“ liegt in der Gemarkung Rehme und umfasst die Flurstücke 18, 56, 57 tlw., 171 tlw., 172, 173, 177, 184, 185, 187, 13/1, 20/2, 25/5 tlw. der Flur 17.

Der Geltungsbereich ist im Plan verbindlich festgesetzt.

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieser Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO)

Gemäß § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO gilt für die nachfolgende Zulässigkeit von Nutzungen jeweils die Maßgabe, dass deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten (nach der Prognose von Schallimmissionen, Fachbeitrag Schallschutz - Verkehrs- und Gewerbelärm - (RP Schalltechnik, Osnabrück, Februar 2021)

Teilfläche	$L_{EK\ tags}$	$L_{EK\ nachts}$
TF 1	65	50
TF 2	62	47

In der Tabelle verwendete Abkürzungen: L_{EK} Emissionskontingente auf der Planfläche für den Tages-/Nachtzeitraum.

Für die im Beiplan zum Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente nach DIN 45691 vergeben:

Richtungssektoren k	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$	
			tags	nachts
A	340	160	11	11
B	160	180	5	5
C	180	280	0	0
D	280	340	6	2

In der Tabelle verwendete Abkürzungen: Anfang/Ende in Winkelgrad; $L_{EK, zus.}$ in dB.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

X: 32488700,00 / Y: 5784962,98

Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen
- Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 16 – 21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Abweichend von der Obergrenze des § 17 (1) darf die Grundflächenzahl von 0,8 für die gesamte versiegelte Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 17 (2) Satz13 BauNVO bis zu 1,0 überschritten werden, wenn Fassaden und Dächer entsprechend der

Festsetzung „Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Fassaden- und Dachbegrünung“ begrünt werden.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

3.2.1 Gebäudehöhen

Im Gewerbegebiet (GE) sind für die Höhen baulicher Anlagen – Gebäudehöhe – als Höchstmaß 14,00 m festgesetzt.

Für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage – Gebäudehöhe – kann für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen eine Überschreitung von maximal 2,00 m zugelassen werden, wobei ein Rücksprung von der Außenkante der Attika eingehalten werden muss.

3.2.2 Höhenbezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen – Gebäudehöhe – gem. § 18 (1) BauNVO gilt eine Höhe von 47,00 m ü. NN (m ü. NN - Normalnull).

Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

3.2.3 Geländeauffüllungen

Geländeauffüllungen in den privaten Baugrundstücken sind zum Hochwasser- und Überflutungsschutz oberhalb der NN-Höhe von 47,00 m zulässig. Auf die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird verwiesen (siehe D. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 22 - 23 BauNVO)

4.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

5 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO und § 51 BauO NRW)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich beidseitig der Straßenverkehrsfläche des Fährweges zulässig.

6 Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Ziffer 11 BauGB)

Entlang der Vlothoer Straße (L 546) wird zu den anliegenden Baugrundstücken ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

7 Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke eine mit einem Leitungsrecht zugunsten privater Dritter zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Bei einer Kanalverlegung in privaten Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten der Stadtwerke Bad Oeynhausen erforderlich. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,0 Meter.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

In dem Bereich, der mit einem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A) (für Büros)) dargestellt ist, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Gewerblichen Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den vom Lärm öffentlicher Verkehrsflächen/-anlagen abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Lärm öffentlicher Verkehrsflächen/-anlagen abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

9 Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Fassaden- und Dachbegrünung

Außenwände sind außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse und Werbeanlagen zu mindestens 30% der Fassadenfläche mit kletternden oder rankenden Pflanzen gemäß Vorschlags-Pflanzliste zu begrünen, soweit nicht nachweislich hygienische und gesundheitliche Aspekte entgegenstehen. Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Flachdächer sind außerhalb der Öffnungen, technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu mindestens 50% zu begrünen, soweit nicht nachweislich hygienische und gesundheitliche Aspekte entgegenstehen. Es ist ein dünnschichtiger Substrataufbau herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung). Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

10 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 (1) und (2) BauGB)

10.1 Ausnahmen

Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist.

10.2 Befreiungen

Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oeynhausen erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

11 Abweichungen

(§ 69 (1) Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oeynhausen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

12 Ordnungswidrigkeit

(§ 86 BauO NRW)

Verstöße gegen die gem. § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

B ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

(§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB i.V.m. § 44 (1) BNatSchG)

Unter Beachtung der Ausführungen in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld, November 2020) gelten:

Zeitliche Beschränkung von Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten

Die Rodung der Vegetationsbestände und der Abbruch der Gebäude hat außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Unbedingt vorzuziehende Rodungsarbeiten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sind durch einen Fachkundigen nach Prüfung der Objekte auf Vogelbruten und Besatz durch Fledermäuse freizugeben.

Vor Fällung der Höhlenbäume sind diese durch einen Fachkundigen auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren und freizugeben (ganzjährig). Können die Höhlenbäume nicht erhalten bleiben, sind drei Nisthöhlen und drei Fledermaushöhlenquartiere als Ersatz zu leisten und an Bäume in der Umgebung anzubringen.

Vor Abbruch des ehemaligen Wohngebäudes mit Brunnenschacht im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März ist dieser durch einen Fachkundigen auf den Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren und freizugeben. Kann der Brunnenschacht des Wohnhauses nicht erhalten bleiben, ist ein für Fledermäuse als Ganzjahresquartier geeigneter Fledermauskasten (am Gebäude) als Ersatz zu leisten. Anzubringen ist er an Gebäuden in der Umgebung oder an neu errichteten Gebäuden.

Vor Beginn regelmäßiger Abbruch- und Bauarbeiten (kein Stillstand länger als sieben Tage) im östlichen Plangebiet (Flurstücke 18, 57, 171, 25/5) im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juli sind die Grünflächen im östlichen Plangebiet durch einen Fachkundigen auf Bruten des Rebhuhns zu kontrollieren und freizugeben.

Schleiereulenkästen

Es sind zwei Schleiereulenkästen in der Umgebung als dauerhafter und vorgezogener Ersatz anzubringen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (vor Abbruchbeginn) sind die zwei Schleiereulenkästen in der Umgebung als dauerhafter Ersatz anzubringen. Sollte dies nicht möglich sein, können ersatzweise zwei Kästen am Rand des Baugeländes an Masten angebracht werden. Nach Fertigstellung der Gebäude können dann Schleiereulenkästen an den neuen Gebäuden angebracht werden.

Fledermausquartiere

Für den Verlust potenzieller Quartiermöglichkeiten in und an den abzubrechenden Gebäuden ist ein pauschaler Ersatz von drei Fledermausflachkästen als Gebäudequartier zu leisten (z.B. Modelle der Firma Schwegler oder ähnliche). Anzubringen sind sie an Gebäuden in der Umgebung oder an neu errichteten Gebäuden. Kann der o.g. Brunnen des ehemaligen Wohngebäudes (Gebäude Fährweg Nr. 7) nicht erhalten bleiben, ist zusätzlich ein Ganzjahresquartier an in der Umgebung bestehende oder an einem neu errichteten Gebäude anzubringen. Können die Höhlenbäume nicht erhalten bleiben, sind zudem drei Fledermaushöhlenquartiere an Bäumen in näherer Umgebung als Ersatz zu leisten. Geeigneter Standort ist der östlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand.

Vogelnisthilfen für Höhlenbrüter

Für den Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten in und an den Gebäuden für Halbhöhlenbrüter ist ein pauschaler Ersatz von drei Nistkästen zu leisten. Können die Höhlenbäume nicht erhalten bleiben, sind zudem drei Nisthöhlen (z.B. Modelle der Firma Schwegler oder ähnliche) an Bäumen in näherer Umgebung als Ersatz zu leisten. Geeigneter Standort ist der östlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand.

C NATURSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

(§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB)

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird durch eine Aufwertung einer Teilfläche auf dem Flurstück 706, Flur 8, Gemarkung Lohe (Knappweg) erbracht. Größe: 12.207 m² aus 16.817m².

Maßnahmenbeschreibung:

Die Fläche wird aufgewertet von Wirtschaftsgrünland (Codierung EA3,xd5 Intensivwiese (EA) /- (mäh)weide (EB), artenarm (3 WE)) zu Streuobstwiese/ -weide (Codierung: HB ta15b) mit Baumbestand, Alter > 30 Jahre (7 WE).

In den Randbereichen, dort wo es offene Abschnitte gibt, wird eine 4 reihige Hecke mit authochtonen Gehölzen gepflanzt. Innerhalb dieser Hecke werden im Abstand von ca. 10 Metern Obstbäume in die Hecke gesetzt. Auftretendes Steinsammlungen werden gelegentlich im Heckenbereich in Haufen abgelegt. Anfallendes Totholz kann ebenfalls die Heckenqualität noch mal erhöhen, weshalb die Obstwiese mit 7 WE bewertet wird.

Auf der Fläche werden heimische hochstämmige alte Apfelsorten, Stammstärke 14 cm, 3mv, im Abstand von 12 Metern, ausgestattet mit 2 Pfählen und entsprechende Bindungen, gepflanzt. Die Obstwiese wird einmal im Jahr ab Juli gemäht.

Für die Grundstückskosten und die Herrichtung und Pflege von 12.207 m² Streuobstwiese mit Hecke auf einer Wirtschaftsgrünlandfläche fallen Kosten von 97.656 € an.

Insgesamt sind u.a. für den Kauf der Fläche, für die Herrichtung der Streuobstwiese mit für die Region heimischen Hochstamm - Obstsorten und die Pflege 97.656 € nach Zugang des Bescheides von dem von der Planung Begünstigten / dem Projektträger an die Stadt Bad Oeynhausen zu zahlen.

Die Maßnahme wird den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 127 „Fährweg“ zugeordnet. Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

D KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (6) Ziffer 3 BauGB)

Bei den Flurstücken 13/1, 18, 25/5 und 187 ist in der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) verstärkt auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen wie eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdaushubs, ein Vorfinden von Abfallstoffen oder die Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten getroffen werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz – WHG

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 (2) WHG wird nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gem. § 78 (4) WHG die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Gemäß § 78 (5) WHG können bauliche Anlagen davon abweichend genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Nach der aktuellen Rechtslage sind gem. § 78a (1) WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, neben der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, u. a. folgende Handlungen untersagt bzw. bedürfen einer Zulassung durch die zuständige Wasserbehörde:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 (1) Satz 1 Nr. 6 und § 75 (2) entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Gewässerunterhaltung (§ 31 (4) Landeswassergesetz i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz)

Für die Gewässerunterhaltung des Borstenbaches ist sicherzustellen, dass die Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante von 5 m eingehalten werden. Zaunanlagen, Bepflanzungen und sonstige Bauten sollten nur nach Genehmigung des Kreises Minden-Lübbecke vorgenommen werden. Für die Gewässerunterhaltung ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und Maschinen jederzeit gegeben ist. Die Erhaltung der Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern obliegt den Eigentümern bzw. den Nutznießern der Anlagen, sofern nicht eine anderweitige rechtsverbindliche Regelung getroffen ist bzw. wird.

Anbaubeschränkungszone (§ 9 (2) Bundesfernstraßengesetz - FStrG)

In der Anbaubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG):

- Dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Sind alle Beleuchtungsanlagen, Gebäudefassaden aus Glas/glatten Materialien, aber auch möglicher PKW/LKW Verkehr auf dem Firmengelände, so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Ggf. sind entsprechende Blendgutachten beizubringen.
- Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

E HINWEISE

Baudenkmale
(§ 9 (2) DSchG)

Bauliche Maßnahmen in der näheren Umgebung der zwei Ladekräne (technische Baudenkmale in der Liste der Baudenkmale der Stadt Bad Oeynhausen mit der Denkmalnummer 178) unterliegen der Erlaubnispflicht.

Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Bei Bodeneingriffen ist im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchzuführen. Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden. Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und – sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein–, die Flächen fachgerecht ausgraben. Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bad Oeynhausen oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-591 8961; Fax 0251-591 8989, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Quellenschutzgebiet
(§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 in der Schutzzone III ac. Deren Gültigkeit ist im Jahre 2014 ausgelaufen. Eine neue Schutzgebietsverordnung befindet sich jedoch in Überarbeitung / Neuaufstellung.

Trinkwasserschutzgebiet
(§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Bad Oeynhausen-Rehme“, Schutzzone III (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der wassergewinnungsanlagen „Grundwasserwerk Rehme“ der Stadt Bad Oeynhausen – Wasserschutzgebietsverordnung „Bad Oeynhausen-Rehme“ vom 21. Mai 1979).

Kampfmittel
(§ 9 (6) BauGB)

Vor Durchführung der Bauvorhaben ist durch den Bauherren, Grundstückseigentümer etc. frühzeitig ein Antrag auf Überprüfung von Kampfmitteln der zu bebauenden Flächen zu stellen. Ebenso ist vor Beginn von Abrissarbeiten ein Antrag auf Überprüfung von Kampfmitteln der betroffenen Grundstücke einzureichen. Die besagten Anträge sind an die Stadt Bad Oeynhausen, Bereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen zu richten.

Bergbau
(§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“ des Landes Nordrhein-Westfalens, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Einigkeit“ der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH.

Starkregen- / Überflutungsvorsorge
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Ein niveaugleicher Ausbau kann aufgrund von betrieblichen Erfordernissen zugelassen werden, wenn der Nachweis der Überflutungsvorsorge erbracht wird. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018).

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung oberirdischer Gewässer und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Abbruch und Rückbau sowie Entsorgung
Für die Gebäude auf den Flurstücken 18 und 184, Flur 17, Gemarkung Rehme gilt (Gebäudebezeichnung nach dem Gutachten/Fundstellenkataster zur orientierenden Bauschadstofferhebung: Rückbau/Abbruch von Büro-, Verwaltungs-, Hallen- und Wohngebäuden, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, September 2020):

- In den Bereichen der Reparaturgrube (Gebäude 1 Werkstatt/Garage) und bei der Separation von Öl-/KW-verunreinigten Betonflächen (Gebäude 1 und 10 Lagerhalle mit Werkstätten, Heizungsraum und Trafostation) ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Hierbei sind die mit Öl/KW verunreinigten Materialien zu separieren und der da-runter anstehende Boden ist hinsichtlich evtl. Schadstoffbelastungen durch KW/Öle zu überprüfen.
- Für die Gebäude 8 (Technik) und das Gebäude 11 (Lagerhalle und Lager für landwirtschaftliche Maschinen und Stroh) ist im Vorfeld der Rückbau-/Abbrucharbeiten eine Begehung und Überprüfung nachzuholen.
- Die Umbau-, Rückbau- und Abbrucharbeiten sind generell bei weiteren Erfordernissen von einem Fachgutachter zu begleiten. Im Zuge dieser gutachterlichen Begleitung erfolgen eine Überprüfung der abfallrechtlichen Belange und Erfordernisse sowie eine Kontrolle der Arbeitsschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit

schadstoffhaltigen (Bau-)Materialien. Die zuständigen Fachbehörden sind ggf. über den Stand der jeweiligen Arbeiten zu informieren.

- Das Vorhandensein weiterer, ggf. versteckter Schadstoffe kann letztendlich nicht ausgeschlossen werden und ist rückbaubegleitend zu überprüfen. Sollten weitere Schadstoffe, Bauschadstoffe oder unbekannte Baumaterialien angetroffen werden, ist der Sachverständige zu einer Überprüfung und Bewertung aufzufordern.
- Die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung der Abbruchabfälle (gefährliche und nicht-gefährliche Abfälle, Bauschutt etc.) ist vom ausführenden Unternehmer zu dokumentieren und nachzuweisen (Abfallregister).

Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

Insektenschutz

Zum Insektenschutz sind Natrium-Niederdrucklampen mit Blau- und UV-Filter oder LED-Lampen gegenüber Natrium-Hochdrucklampen zu bevorzugen. Dabei sind Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse – d. h. kein „kaltweißes“ Licht und kein Licht unter 450 nm – zu verwenden. Ebenfalls mindert der Einsatz von Bewegungsmeldern das Anlocken und das Kollisionsrisiko, da nur temporär Licht emittiert wird.

Vollzug der Geräuschkontingentierung

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Anwendung der „Summation“ und der „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691 sind zulässig. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

Vlothoer Straße

An die Vlothoer Straße angrenzende Bauvorhaben (hier: Gewerbeflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Bepflanzung o. ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird. Die gesetzlichen Vorgaben des Straßen- und Wegegesetzes NRW § 28 (Anlagen der Außenwerbung) in Verbindung mit § 25 Abs.1 (bauliche Anlagen) sind sinngemäß zu berücksichtigen.

DIN-Normen / Richtlinien

Die DIN-Norm DIN 45691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung, Ausgabe Dezember 2006 kann bei dem Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin angefordert werden.

F RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- § 89 der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) i.d.F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560)
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) i.d.F. vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Bad Oeynhausen, den __.__.2021

gez.

Bürgermeister

VORSCHLAGS-PFLANZLISTE

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Fährweg“

der Stadt Bad Oeynhausen

Bäume 1. Ordnung

- Quercus robur — Stieleiche
- Acer platanoides — Spitzahorn

Bäume 2. Ordnung

- Betula verrucosa — Sandbirke
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Pyrus pyraster — Wildbirne
- Ulmus laevis — Flatterulme

Füllholz (muss später auf den Stock gesetzt werden)

- Alnus glutinosa — Roterle
- Prunus padus — Gewöhnliche Traubenkirsche

Sträucher über 2 m

- Acer campestre — Feldahorn
- Cornus sanguinea — Hartriegel
- Corylus avellana — Haselnuss
- Prunus spinosa — Schlehe
- Malus sylvestris — Holzapfel
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Salix caprea — Salweide
- Crataegus monogyna — Eingriffeliger Weißdorn
- Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
- Rhamnus cathartica — Purgier-Kreuzdorn

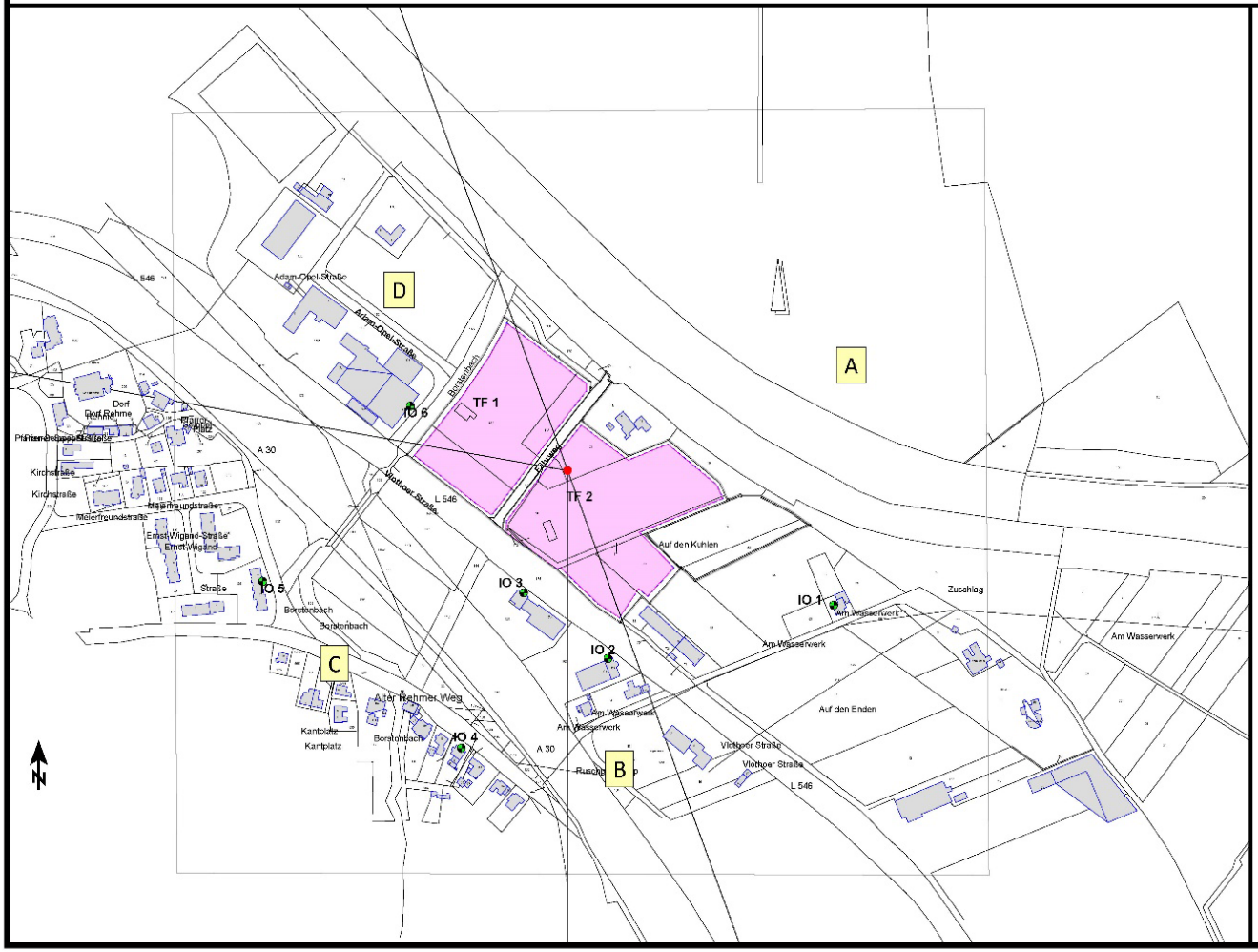
Sträucher bis 2 m

- Rosa canina — Hundsrose
- Rosa arvensis — Feld-Rose
- Viburnum opulus — Gem. Schneeball
- Rosa corymbifera — Heckenrose
- Ribes alpinum — Berg-Johannisbeere

Für die **Fassadenbegrünung** gilt folgende Vorschlagsliste:

- Hedera helix — Efeu
- Hydrangea petiolaris — Kletterhortensie
- Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc — Wilder Wein
- Fallopia baldschuanica — Schlingknöterich

Stadt Bad Oeynhausen, B-Plan Nr. 127, FB Schallschutz
Geräuschkontingentierung



Referenzpunkt

X	Y
32488700,00	5784962,98

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	340,0	160,0	11	11
B	160,0	180,0	5	5
C	180,0	280,0	0	0
D	280,0	340,0	1	1

Legende

Straße		Straßenname
DTV	Kfz/24h	Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
vPkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vPkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vLkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
vLkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
k Tag		Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = k(Zeitbereich)*DTV
k Nacht		Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = k(Zeitbereich)*DTV
M Tag	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
M Nacht	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
p Tag	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
p Nacht	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
DStrO Tag	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
DStrO Nacht	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
Dv Tag	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
Dv Nacht	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
Steigung	%	Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle)
DStg	dB	Zuschlag für Steigung
Drefl	dB	Pegeldifferenz durch Reflexionen
Lm25 Tag	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
Lm25 Nacht	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
LmE Tag	dB(A)	Emissionspegel in Zeitbereich
LmE Nacht	dB(A)	Emissionspegel in Zeitbereich

RP Schalltechnik Molenseten 3 49086 Osnabrück