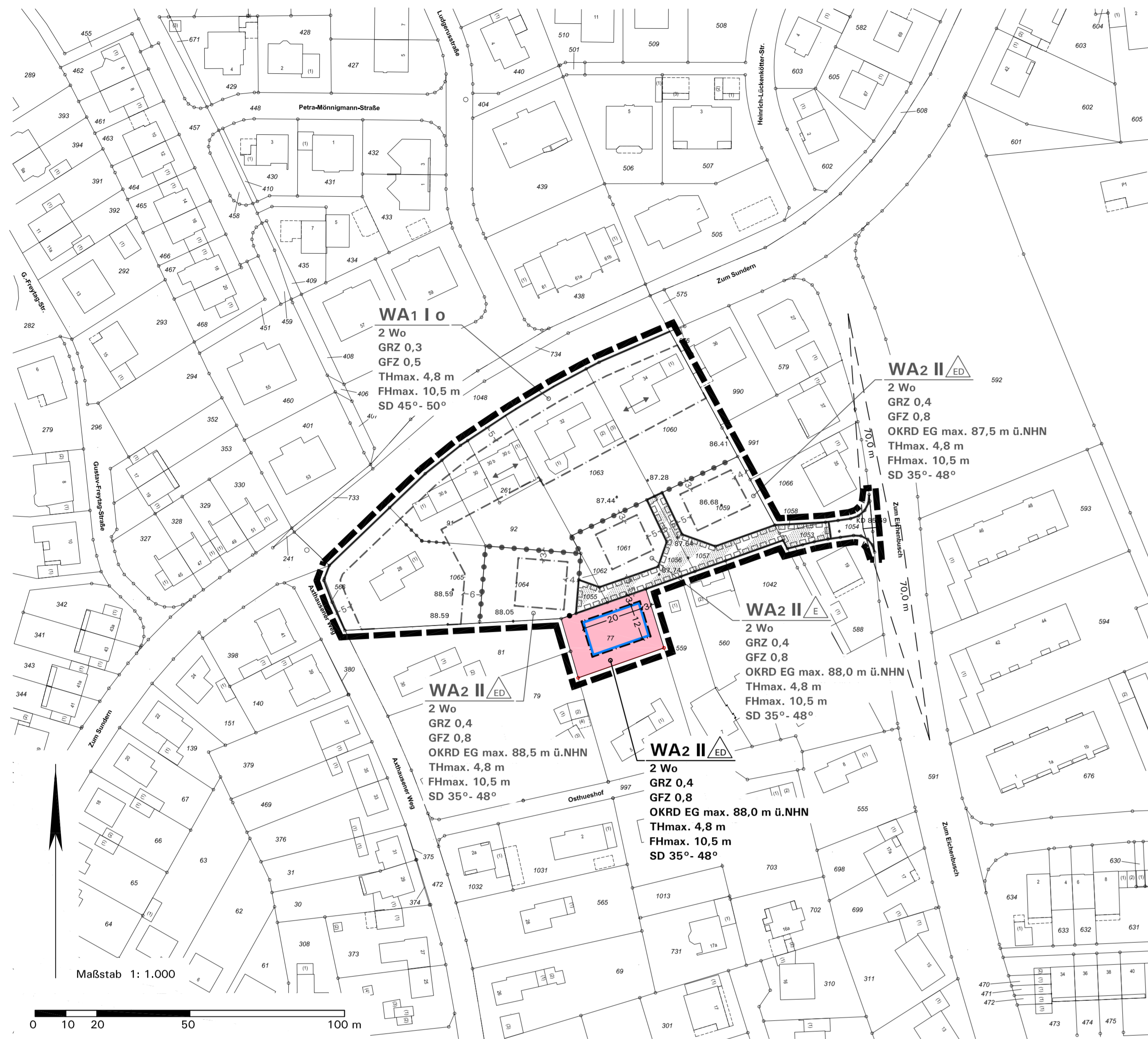


STADT OELDE:

1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 "Nachverdichtung Zum Eichenbusch"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Oelde, den	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planungsentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Oelde, den	Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Oelde, den	Der Beschluss der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB ist am ... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Oelde, den	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW - Geobasis NRW 2011

Hinweis: Gegenstand der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“

Die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 betrifft dessen Erweiterung um eine Baufläche am Südrand. Die Fläche ist zwischenzeitlich verfügbar. Der Festsetzungsrahmen des gesamten bisherigen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126, der seit Dezember 2016 rechtskräftig ist, bleibt unverändert bestehen.

Die Planung entspricht somit der allgemeinen städtischen Zielsetzung, nach eingehender Prüfung bestehende Siedlungsräume im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten. Darüber hinaus kann die neu entwickelte private Erschließungsstraße zur Anbindung der Baufläche genutzt werden.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenerordnung (PlanV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2016) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV NRW. S. 1002);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

B. Festsetzungen und Planzeichen der 1. Änderung und Ergänzung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen WA2 (§ 4 BauNVO), siehe Text E.1.1
THmax. 4,8 m	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe Festsetzung B.6 und textliche Festsetzungen E.2.1: - Höchstmäß, hier 4,8 m Maximal zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung E.2.1: - Höchstmäß, hier 10,5 m Maximal zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung E.2.1: - Höchstmäß, hier 10,5 m Höhenlage der Oberkante der Rohbaudecke der Erdgeschossfußböden (OKRD EG) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) als maximale Höhe, hier 88,0 m, siehe textliche Festsetzung E.2.1.1 und Hinweis G.6.
FHmax. 10,5 m	3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise: - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.3.1 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, - nicht überbaubare Grundstücksflächen
OKRD EG max. 88,0 m ü.NHN	4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung E.4.1
GRZ 0,4	5. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe auch textliche Festsetzung F.1.1 - F.1.5 - Satteldächer (SD) mit 35° - 48° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung F.1.1
GFZ 0,8	6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9(1) BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 (§ 9(7) BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße Maßangabe in Meter

C. Nachrichtliche Darstellung der grundlegenden Festsetzungen und Planzeichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Bei den nebenstehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW sowie Planzeichen und Hinweisen handelt es sich lediglich um Auszüge aus dem Originalplan Nr. 126/ Ergänzend wird daher auf den Originalplan Nr. 126 sowie dessen Begründung verwiesen.

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen WA1 und WA2 (§ 4 BauNVO), siehe Text E.1.1
THmax. 4,8 m	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe Festsetzung B.6 und textliche Festsetzungen E.2.1: - Höchstmäß, hier 4,8 m Maximal zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung E.2.1: - Höchstmäß, hier 4,8 m Maximal zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung E.2.1: - Höchstmäß, hier 10,5 m Höhenlage der Oberkante der Rohbaudecke der Erdgeschossfußböden (OKRD EG) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) als maximale Höhe, z.B. 88,5 m, siehe textliche Festsetzung E.2.1.1 und Hinweis G.6. Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmäß z.B. 0,4 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmäß z.B. 0,8 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) - maximal, hier ein Vollgeschosse - maximal, hier zwei Vollgeschosse
FHmax. 10,5 m	3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise: - Offene Bauweise (§ 22(1) BauNVO) - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO) - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.3.1 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, - nicht überbaubare Grundstücksflächen Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers
OKRD EG max. 88,5 m ü.NHN	4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung E.4.1
GRZ 0,4	5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung: Öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße
GFZ 0,8	6. Mit Geb., Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) Leitungsrecht (L) zugunsten der Stadt Oelde und der Versorgungsträger
2 Wo	7. Örtliche Bauvorschriften (BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe auch textliche Festsetzung F.1.1 - F.1.5 - Satteldächer (SD) mit 45° - 50° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung F.1.1 - Satteldächer (SD) mit 35° - 48° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung F.1.1
SD 45° - 50°	8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9(1) BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung E.4.2 Maßangabe in Meter
SD 35° - 48°	D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern Vorhandene Bebauung mit Hausnummer Höhenpunkte mit Angabe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92); Aufnahme von Höhenpunkten durch Ingenieurbüro Wiemes (Öbv), Oelde im März 2016

E. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO:** Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO):**
 - Unterer Bezugspunkt im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2 - OKRD EG in Meter über Normalhöhennull (NNH):** Die Bezugshöhe für die Oberkante der Rohbaudecke der Erdgeschossfußböden (OKRD EG) ist die Höhenlage in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92). Siehe auch Hinweis G.6.
 - Unterer Bezugspunkt im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA1 - Fahrbahnmitte:** Sofern gemäß Plankarte keine Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRD EG) festgesetzt ist, gilt als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
 - Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA1 und WA2, und wie folgt definiert:** Die Traufhöhe TH entspricht der Schichtkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):** Nebengiebel sind nur eingeschossig zulässig.
- Stellplätze (§§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)**
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten sollen eine Baufeldräumung und Fällarbeiten zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrezzeit vom 15.03. bis 31.07. stattfinden. Vom 01.03. bis zum 30.09. sind Rodungen von Bäumen und Gehölzen nur in Ausnahmefällen zulässig. Für Ausnahmen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchzuführen und dort - sofern erforderlich - eine Befreiung vom Verbot der Rodung zu beantragen. Gegebenenfalls ist vor der Rodung vor Ort durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen eine Untersuchung auf Quartiersstrukturen durchzuführen. Allgemeine Pflegeschnitte im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres sind zu vermeiden.
 - Sonstige Festsetzungen**
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden.
 - Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,5 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
 - Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
 - Hinsichtlich **Dachform und Dachneigung** sind für untergeordnete Baukörper, Garagen bzw. überdachte Stellplätze und Nebenanlagen abweichende Dachneigungen und Fischdach zulässig.
 - Der Abstand zwischen **Dachaufbauten und Dachschneitten** und Ortsgang muss mindestens 1,5 m betragen. Über der Traufe angeordnete Dachaufbauten, Zwerchgebel und Dachschneitten (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Dachaufbauten und Dachschneitten im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.
 - Die **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss bei Satteldächern mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 - Als **Dacheindeckung** sind Betondachsteine oder Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Glänzende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind abweichende Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Glasdächer sind bei allen Dachneigungen zulässig.
 - Solaranlagen** sind an Fassaden von Gebäuden sowie auf Haupt- und Nebendächern allgemein zulässig (§ 65(1) Nr. 44 BauO NRW).
Bei Fassaden und geeigneten Dächern sind sie in oder auf der Außenhaut sowie parallel dazu anzubringen.
Solaranlagen als untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig.
 - Für **Außenwandflächen der Hauptgebäude** sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zulässig:
- **Putz:** Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
- **Sicht- bzw. Verblendmauerwerk:** Sicht- bzw. Verblendmauerwerk sind zulässig.
- **Untergeordnete Bauteile:** Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
- **Holzblockhäuser** und **Holzfasadens** sind unzulässig.
Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachneigung, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 - Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen F.1.1 bis F.1.7 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.
- „Vorgartensatzung“:**
 - Insbesondere hinsichtlich - der Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, - der Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Lagerplätze, Stellplätze und der Standplätze für **Abfallbehälter** und - der Verpflichtung zur Herstellung, dem Verbot der Herstellung sowie über Art, Höhe und Gestaltung von **Binfriedungen** für Grundstücke im Stadtgebiet von Oelde, wird auf die „Vorgartensatzung“ verwiesen.
 - Ausdrückliche Hinweise und Empfehlung zu örtlichen Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)**
 - Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften** richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

G. Hinweise

- Grund- und Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 - 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenwasser, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgelassen werden. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über aneinandergrenzende Grundstücke hinweg, nicht durch z.B. ein Aufhängen des Baugrundstücks zu unterbrechen.
- Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Ton-scherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungstätigkeit drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf oder die Stadt Oelde umgehend zu benachrichtigen.
- Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, natürliche Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwasserentlastung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 i.V.m. DIN 1988-100 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
Zur Begrünung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden empfohlen, z.B. bei Garagen (Hinweis: ggf. nachträgliche Abstimmung erforderlich!).
- Artenschutz:** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten sollen eine Baufeldräumung und Fällarbeiten zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrezzeit vom 15.03. bis 31.07. stattfinden. Vom 01.03. bis zum 30.09. sind Rodungen von Bäumen und Gehölzen nur in Ausnahmefällen zulässig. Für Ausnahmen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchzuführen und dort - sofern erforderlich - eine Befreiung vom Verbot der Rodung zu beantragen. Gegebenenfalls ist vor der Rodung vor Ort durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen eine Untersuchung auf Quartiersstrukturen durchzuführen. Allgemeine Pflegeschnitte im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres sind zu vermeiden.
- Höhe baulicher Anlagen bei unterem Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (WA2):** Zur Bestimmung der unteren Bezugspunkte im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2, wurden durch ein Aufmaß des Ingenieurbüros Wiemes (Öbv) aus Oelde am 16.03.2016 Höhenpunkte des gewachsenen Geländes ermittelt. Diese sind anhand von Höhenpunkten in der Plankarte kenntlich gemacht. Hieraus wurden die festgesetzten Höhenlagen der Oberkante der Rohbaudecke der Erdgeschossfußböden (OKRD EG) abgeleitet. Hierdurch ist jeweils eine eindeutige Höhenbestimmung gewährleistet.
- Auslage von DIN-Normen**
Die DIN-Normen EN 1717 i.V.m. 1988-100 (Schutz des Trinkwassers) werden beim Bau- amt der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ überplant mit den für die Erweiterung der betroffenen Festsetzungen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axtthausen“ in einem Teilbereich. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 werden die bisher geltenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 in dem betroffenen Teilbereich durch die selbständig zu bewertende 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 überlagert.
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei einer Unwirksamkeit der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

