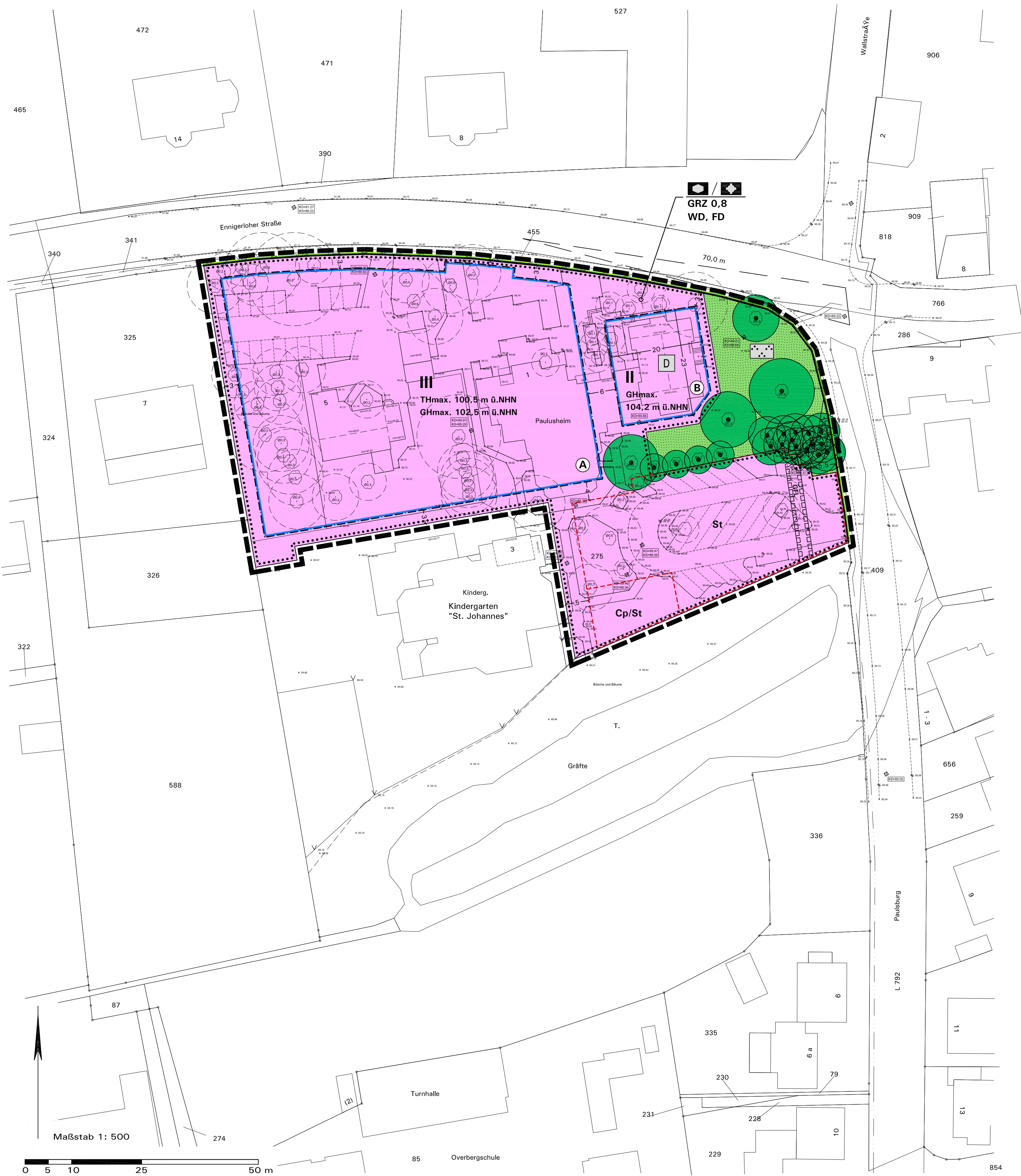


STADT OELDE:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139 "Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim" (Blatt 1) (mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Blatt 2)



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

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);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
Planzeichenverordnung (PlanzV) 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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
Gemeinbedarfsfläche, sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim sowie Pfarrei, siehe textliche Festsetzungen D.1.1 (Baufelder A, B mit Teilnutzungen)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), siehe textliche Festsetzungen D.2.1:
 - Maximal zulässige Traufhöhe, hier 100,5 m ü. NNH
 - Maximal zulässige Gesamthöhe (= oberster Gebäudeabschluss), hier z. B. 104,2 m ü. NNHGrundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 3 Vollgeschosse
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB)**
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten
- 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
- 6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**
Erhalt der standortheimischen Gehölze mit eingemessenem Kronendurchmesser, siehe textliche Festsetzungen D.4.1
- 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Fläche für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.3.1
 - Fläche für Stellplatz- und Carportanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.3.2
 - Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oelde zu belastende Fläche für die Unterhaltung des vorhandenen Mischwasserkanals (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 - Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
- 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, siehe E.1.1, hier:
 - Walmdach (WD)
 - Flachdach (FD), max. 5° Dachneigung
- 9. Nachrichtliche Übernahme**
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gemäß § 9(6) BauGB:
 - Ehemaliges Pfarrhaus

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgrenze
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Höhenpunkte in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung: Vermessungsbüro Jörg Middendorf, Juli 2018)
- Eingemessene Bäume mit Kronentraufe (Einmessung: Vermessungsbüro Jörg Middendorf, April 2019)

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
 - Die Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim sowie Pfarrei dient der Unterbringung folgender sozialer und kirchlichen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen:
 - Baufeld A: Altenwohn- und Pflegeheim mit ergänzenden Einrichtungen/Dienstleistungen und Veranstaltungsräumen
 - Baufeld B: Pfarrhaus mit ergänzenden Veranstaltungsräumen und zweckgebundenen Wohnungen
 - zweckgebundene Nebenanlagen und Stellplatzanlagen für die Nutzungen in den Baufeldern A, B sowie für den benachbarten Kindergarten „St. Johannes“.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte und werden wie folgt definiert:
 - Für Bauteile mit Walmdach ergibt sich die zulässige Traufhöhe aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Für Bauteile mit Flachdach gilt die gemäß Eintrag in der Plankarte festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Gesamthöhe. Diese wird definiert als oberster Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich Oberkante Attika.
 - Für Bauteile mit Walmdach gilt als maximal zulässige Gesamthöhe (= oberer Abschluss) die Oberkante First.
 - 2.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.
- 3. Überbaubare/nicht überbaubare Flächen i. V. m. Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4 BauGB, § 12, 14, 23 BauNVO)**
 - 3.1 Ebenerrige Stellplätze** für Kfz (nicht überdacht) sind auf der Gemeinbedarfsfläche nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen nach § 31(1) BauGB können für einzelne weitere Stellplätze zugelassen werden (z. B. gebäudenahe Stellplätze für nicht mobile Patientengruppen, Notarzt).
 - 3.2 Überdachte Stellplätze (Carports)** für Kfz sind auf der Gemeinbedarfsfläche nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplatz- und Carportanlagen zulässig.
 - 3.3 Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB.
- 4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**
 - 4.1 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen:** Die festgesetzten eingemessenen Bäume sind fachgerecht zu erhalten – hierfür gilt folgendes:
 - Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der innerhalb des Plangebiets stockenden erhaltenen standortgerechten Bäume sind so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte aktuelle Kronentraufbereich. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten; Zuanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.
 - Für Schutzbereiche mit Einschränkungen aufgrund der Bestandssituation (vorhandene Stellplatzanlage und Kanaltrasse) gilt: Eingriffe in den Schutzbereich der eingemessenen Kronentraufen können im Bereich vorhandener Stellplätze bzw. des Kanalbestands unter größtmöglicher Schonung des festgesetzten, standortheimischen Baumbestands zugelassen werden. Sofern durch bauliche Maßnahmen in den Kronenbereich unvermeidlich eingegriffen werden muss, können die betroffenen Bäume durch Ersatzpflanzungen (s. u.) auf dem Vorhabengrundstück ersetzt werden.
 - Abgängiger Bestand ist gleichzeitig zu ersetzen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.
 - 4.2 Anpflanzung von Bäumen:** Innerhalb des Plangebiets sind 10 standortgerechte, heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung regionaler Herkunft in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe, 3-fach verpflanz mit Baumischung zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 9 m² vorzusehen. Hierbei sind folgende Baumarten zu verwenden:
 - Bäume 1. Ordnung: Trauerweide (Salix alba 'Tristes'), Echte Walnuss (Juglans regia), Trauben-Eiche (Quercus petraea)
 - Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium).Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichzeitig zu ersetzen.
Hinweis für die Umsetzung: Die Eignung der o. g. Baumarten kann abhängig vom jeweils gewählten Baumstandort auf dem Vorhabengrundstück unterschiedlich sein. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139. Daher wird vor der Durchführung von Pflanzmaßnahmen die Abstimmung mit einem Fachplaner empfohlen.
- 5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB)**
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Flurstück 275 t.w., Flur 15, Gemarkung Oelde mit insgesamt rd. 8.010 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (vereinbart zwischen der Stadt Oelde und der Kardinal-von-Galen Heim – Altenwohnheim der Caritas Oelde GmbH am ... 2019) verpflichtet.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

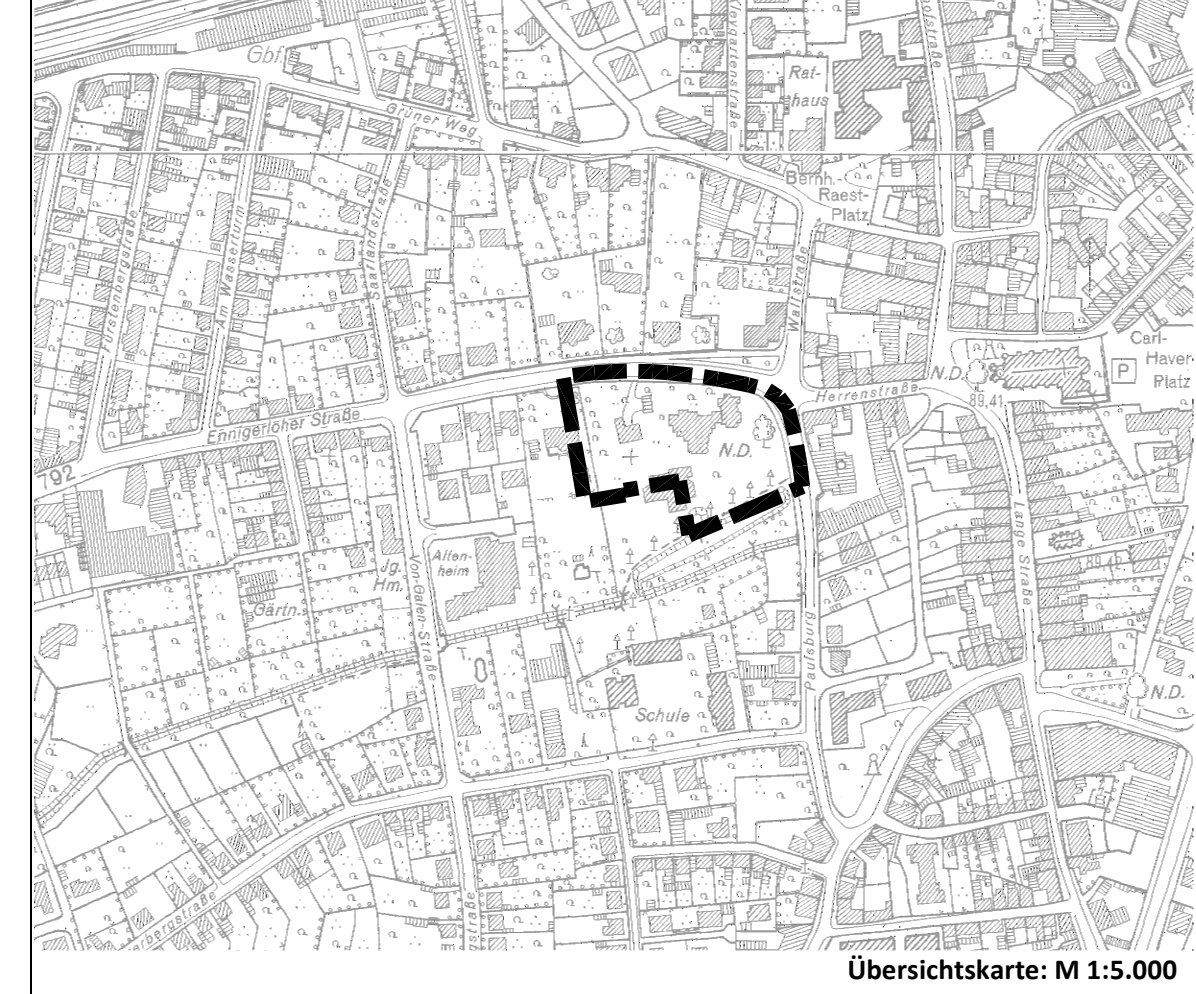
- 1. Gestaltung baulicher Anlagen in Baufeld A**
 - 1.1 Dachform:** Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone ist für Hauptbaukörper das Walmdach (WD) und das Flachdach (FD) zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen zulässig.
 - 1.2 Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:** Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.
 - 1.3 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude** ist ausschließlich Ziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtonungen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Fassadenteile sind auch in anderen Materialien (z. B. Putz, Glas, Holz etc.) bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig. Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig.
- 2. Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplatz- und Carportanlagen**
 - 2.1 Carports** sind in Höhe und Materialität einheitlich auszuführen.
- 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**
Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Oelde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

- Altlasten:** Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Kampfmittel:** Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbesichtigungsdienst zu verständigen.
- Bodendenkmäler:** Das Plangebiet tangiert im östlichen Bereich eine Fläche, auf der untertägige Befunde und Funde in Verbindung mit dem ursprünglich vorhandenen Pastorat vermutet werden. Allgemein gilt: Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Grund-/Niederschlagswasser:** Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht gehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
- Artenschutz:** Im Zuge des Planverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen und Empfehlungen:
Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Hauptbrutzeit, also außerhalb der Zeit vom 15. März bis zum 31. Juli eines Jahres, erfolgen. Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. Eine **Beleuchtung der Gebäude, Stellplätze und Außenanlagen** sollte auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden. Es wird empfohlen, Lichtquellen für unvermeidbare Beleuchtungen zur Seite und nach oben abzuschirmen und Beleuchtungszeiten bedarfsgerecht zu minimieren (z. B. Bewegungsmelder, Dimmer). Es sollen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, verwendet werden (z. B. Natrium-Nieder-/Hochdrucklampen, warmweiße LED).
Anbringer von Fledermausquartieren: Es wird empfohlen, 10 Fledermausquartiere aufzuhängen. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen und Empfehlungen:
Grundlage: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“, Büro Stelzig, Soest, Mai 2019

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139

STADT OELDE: BLATT 1: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 139 „NEUBAU KARDINAL-VON-GALEN ALTENHEIM“ (MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ALS BLATT 2)



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... Ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ... bis ... öffentlich ausliegen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ... mit seinem planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... Ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ... (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist ... i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Beckum, den ... Vermessungsbüro Middendorf
Oelde, den	Oelde, den	Oelde, den	Oelde, den	Oelde, den	Oelde, den
Bürgermeister Schriftführer	Technischer Beigeordneter	Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister	Bürgermeister