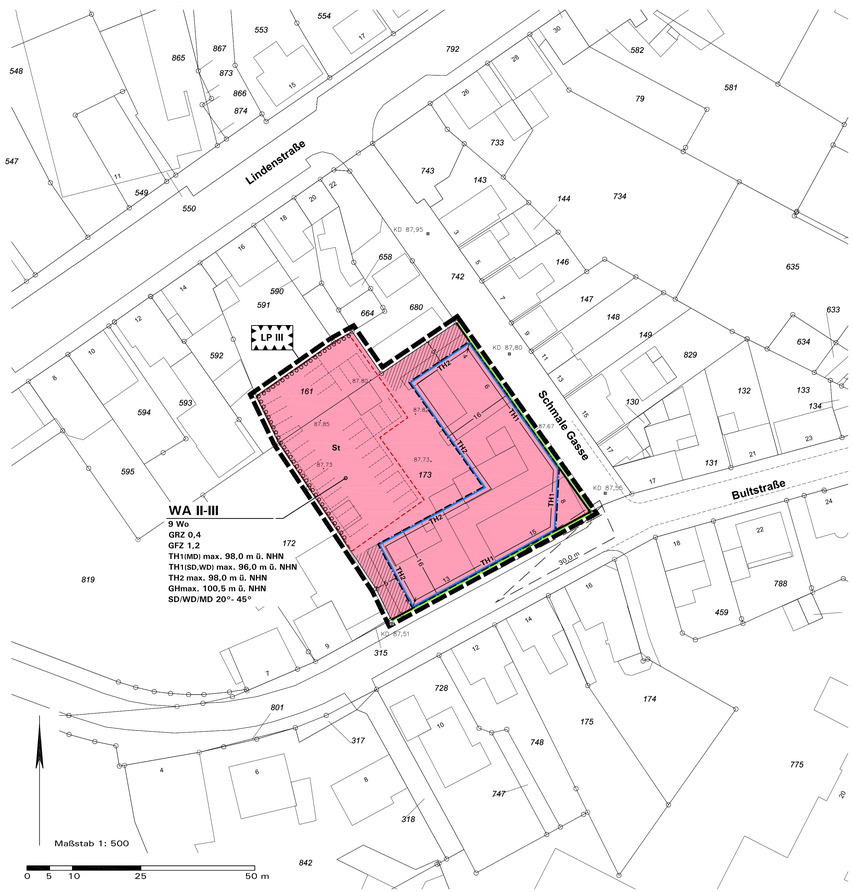
STADT OELDE:
Bebauungsplan Nr. 144 "Schmale Gasse"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung gemäß § 13a(3) BauGB
Die Aufstellung des 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 ..... Bürgermeisterin Schriftführerin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ..... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: ..... Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom ..... bis ..... Oelde, den ..... Bürgermeisterin

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	2. Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) u. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Oelde, den ..... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) und § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) und § 4(2) BauGB beteiligt. Oelde, den ..... Bürgermeisterin	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit Ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den ..... Bürgermeisterin Schriftführerin	Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung des 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 ..... Bürgermeisterin	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 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. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW© Geobasis NRW 2011

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718);

Gemeindeordnung 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);

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

WA

9 Wo

TH1

TH2

GHmax. 100,5 m ü.NHN

GRZ 0,4

GFZ 1,2

II-III

1. Art der baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. maximal 9 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), siehe textliche Festsetzungen D.2.1:

- Maximal zulässige Traufhöhe straßenseitig für Mansarddächer, hier 98,0 m ü. NHN
- Maximal zulässige Traufhöhe straßenseitig für Sattel- und Walmdächer, hier 96,0 m ü. NHN
- Maximal zulässige Traufhöhe seitlich/rückwärtig, hier 98,0 m ü. NHN
- Maximal zulässige Gesamthöhe (= oberster Gebäudeabschluss), hier 100,5 m ü. NHN

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Mindest- und Höchstmaß, hier 2 bis 3 Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Randbereich im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den angrenzenden Flurstücken 172 und 680 mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen, und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1

4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nrn. 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. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung und fachgerechte Pflege einer geschlossenen Hecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung unter D.4.1

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

LP III

Lärmpegelbereich: Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind (gesamtes Plangebiet), siehe textliche Festsetzung D.5.1

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St

Fläche für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.3.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

5

Maßangaben in Meter, z. B. 5,0 m

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, siehe E.1.2, hier:

SD 20°- 45° - Satteldach (SD)

WD 20°- 45° - Walmdach (WD)

MD 20°- 45° - Mansarddach (MD)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

643

9

87,73

KD 87,55

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Einmessung: Vermessungsbüro Wiemes, Oelde, 08.10.2018

Höhe Kanaldeckel in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Einmessung: Vermessungsbüro Wiemes, Oelde, 08.10.2018

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

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 9 Wohnungen je Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 18 BauNVO), Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte und werden wie folgt definiert:

- Die zulässige **Traufhöhe** in Meter über NHN ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als maximal zulässige **Gesamthöhe** (= oberer Abschluss) gilt die Oberkante First.

Grundlage der Höhenermittlung: Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16) festgesetzt.

Hinweis: Bemessungsgrundlage sind die eingemessenen Höhen (Gelände, Gehweg, Kanaldeckel), die in der Plankarte aufgenommen sind.

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

Bei **Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand** (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

2.3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO); Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randbereichen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sowie den angrenzenden Flurstücken 172 und 680 (Gemarkung Oelde, Flur 7) unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Zugänge sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche.

3.2 Ebenerdige Stellplätze für Kfz (Carports und Garagen sind unzulässig) sind 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 Bewohnergruppen).

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und **Fahrradabstellplätze** 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 und Einschränkungen gemäß Festsetzung D.4.1.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Buchen- oder Ligusterhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m (vier Pflanzen je lfd. Meter innerhalb einer Reihe, mindestens 1-reihig, Pflanzhöhe 100 cm - 125 cm). Formschnitte sind zulässig, soweit die Mindesthöhe von 1,0 m eingehalten wird.

4.2 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, von Garagen als selbstständige Gebäude und von überdachten Stellplätzen sind mit Schnitthecken (z. B. Liguster, Hainbuche) mit mindestens vier Pflanzen je lfd. Meter zu begrünen.

4.3 Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

a) Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Lärmpegelbereich zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ ist in der Plankarte gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III	65

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L_{m} = 45 dB (A) [DIN 18005-1 Blb. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

b) Ausnahmen von den können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen; insbesondere dann, wenn für ein konkretes Bauvorhaben verminderte Außengeräuschpegel an den Fassaden nachgewiesen werden können.

Grundlage: Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose (Verkehr) zum B-Planverfahren Nr. 144 "Schmale Gasse" der Stadt Oelde, uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Ahaus, 02.07.2021

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

1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden im EG in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16)) darf höchstens 88,3 m ü. NHN betragen.

Hinweis: Bemessungsgrundlage sind die eingemessenen Höhen (Gelände, Gehweg, Kanaldeckel), die in der Plankarte aufgenommen sind.

1.2 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Einträgen in der Nutzungsschablone. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Mansarddächern sind im unteren abgeknickten Dachbereich auch steilere Dachneigungen zulässig.

1.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) und geneigte Dächer sowie Flachdächer: Bei geneigten Dachflächen ab einer Neigung von 5° sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten, flächenbündig eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.
Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5° 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 0,5 m einhalten.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf 1/3 der Firstlänge des Dachs nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angerechnet.

1.5 Der **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

1.6 Als **Dacheindeckung** sind Betondachsteine und 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. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel, ausgenommen Solaranlagen, sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

1.7 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind im gesamten Plangebiet ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

- Putz: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Ziegelmauerwerk: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %) sowie rote bis sog. rotbunte Farbtönungen.
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z. B. Glas und Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig *(Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen).*

Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

1.8 Abweichungen (§ 69 BauO NRW): Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können **Abweichungen** (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.7 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

1.9 Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen: Garagen und Carports sind in Höhe und Materialität einheitlich auszuführen.

2. Stellplätze, Begrünung, Einfriedungen etc. (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen anzulegen. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen und Fahrgassen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Die Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster (z. B. Fugenpflaster) auszuführen.

2.2 Beleuchtung der Stellplatzanlagen: Blendwirkungen von Lampen und Leuchten sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.).

2.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit nicht als Stellplatzanlage, als Ein- und Ausfahrtsbereich, als Zuwegungen, als Kinderspielgeräte oder als Nebenanlagen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Fläche sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen.

F. Hinweise

1. **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.

2. **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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. **Bodendenkmale:** 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.

4. **Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

5. **Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.

6. **Artenschutz: Abriss- und Abbrucharbeiten** dürfen nur in der Zeit von Dezember bis Februar erfolgen. Ein Abriss außerhalb dieses Zeitraums ist nur unter frühzeitiger Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zulässig.
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 dem Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen.

7. **Bauliche und sonstige technische Maßnahmen:** Für die Anlage von privaten E-Ladeplätzen sind auf dem Grundstück die technischen Voraussetzungen (Leerrohre etc.) vorzuhalten.

8. **Durchgrünung von Sammelstellplatzanlagen:** Die Durchgrünung von Sammelstellplatzanlagen mit 6 oder mehr Stellplätzen mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm) pro jeweils 6 angefangene Stellplätze ist anzustreben. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m^2 (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Ersatzweise können die Bäume in Abstimmung mit der Stadt an anderer Stelle im Plangebiet angepflanzt werden.

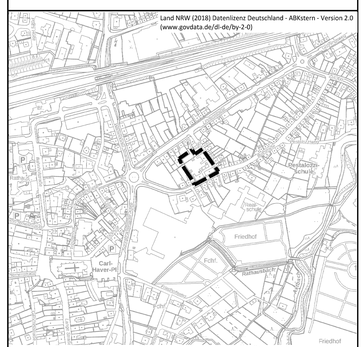
9. **Ortsrecht:** Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

10. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Oelde - Fachamt Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

STADT OELDE:

BEBAUUNGSPLAN NR. 144

„Schmale Gasse"



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 111 cm x 68 cm Nord

Planbearbeitung:	September 2021
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Na / Ti / Ho