



**VERFAHRENSVERMERKE**

<p>Dieser Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 22.06.2020 aufgestellt worden.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>.....</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>.....</p> <p>Der Rat der Stadt Oelde hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" einschließlich der Begründung beschlossen.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>.....</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>.....</p> <p>Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" am ..... als Satzung beschlossen.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>.....</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Für den Entwurf:</p> <p>Stadt Oelde</p> <p>Planung und Stadtentwicklung</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>.....</p> <p>Techn. Beigeordneter</p> <p>.....</p> <p>Techn. Beigeordneter</p> <p>.....</p> <p>Schriftführerin</p> <p>.....</p> <p>Schriftführerin</p> <p>.....</p> <p>Schriftführerin</p> <p>.....</p> <p>Schriftführerin</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB lagen die Planunterlagen vom 31.08.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls im genannten Zeitraum.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>.....</p> <p>Techn. Beigeordneter</p> <p>.....</p> <p>Techn. Beigeordneter</p> <p>.....</p> <p>Schriftführerin</p> <p>.....</p> <p>Schriftführerin</p> <p>.....</p> <p>Schriftführerin</p>
---	--	---

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1557).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

**LEGENDE**

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)
- WA<sup>-3</sup> Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
  - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO, Höchstmaß, hier 0,3
  - II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
  - GH max. 9,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über gem. § 16 i.V.m. § 18 BauNVO
  - TH max. 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß in Metern gem. § 16 i.V.m. § 18 BauNVO
  - TH 3,00 m - 4,80 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern gem. § 16 i.V.m. § 18 BauNVO
- Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- o offene Bauweise
  - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
  - überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**
- Erhaltungsecht Baum mit Kronendurchmesser (siehe textl. Festsetzung 5)
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- Ga/Cp/St Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - Ga Garagen
  - Cp Carports
  - St Stellplätze (nicht überdacht)
  - G+F Mit Geh- und Fahrwegen zugunsten der Ent-/Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - LPB IV - LPB V Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB IV bis LPB V) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 BauNVO
  - Angabe der Hauptfrischrichtung
  - Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten
  - Kampfmittelverdachtsfläche
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 35°-40° zulässige Dachneigung, hier z.B. 35° bis 40°
  - SD zulässige Dachform der Hauptbaukörper, hier Satteldach
- Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen**
- 50 Flurstücksgrenzen und -nummern
  - CD vorhandene Bebauung
  - 78 Geländehöhen
  - BP 83,90 Bezugspunkt der Höhenfestsetzung: BP 83,90 u. NHN - Kanaldeckel
  - ±0,50m Baumbestand
  - 10,0 Bemaßung von Abständen
- Nutzungsschablone (Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)**
- |                           |                    |         |                        |
|---------------------------|--------------------|---------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | WA                 | II      | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | 0,3                | o       | Bauweise               |
| Dachform                  | SD                 | 35°-40° | Dachneigung            |
| Traufhöhe                 | TH 3,00 m - 4,80 m |         |                        |
| Gebäudehöhe               | GH max. 9,50 m     |         |                        |

**Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**  
Höhe baulicher Anlagen  
2.1 Bezugspunkt:  
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Metern bei Festlegung eines Bezugspunktes (BP). Bezugspunkt ist der im Plan dargestellte und mit 83,90 m u. NHN eingemessene Kanaldeckel.  
2.2 Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte und werden wie folgt definiert:  
Als Traufhöhe (TH) bei dem Satteldach (SD) gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks des Vollgeschosses mit der äußeren Dachhaut (nicht Dachrinne).  
WA<sup>1</sup> Traufhöhe Satteldach (SD) Traufhöhe Satteldach (SD)  
WA<sup>-3</sup> Traufhöhe Satteldach (SD) Traufhöhe Satteldach (SD)
  - In den WA-Gebieten darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünftel der Firstlänge des Daches um 2 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortsgang einzuhalten.**
  - Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.**
  - Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**  
Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig.
  - Stellplätze, Garagen und Carports**  
Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,0 m betragen. Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb von Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einhalten und sind zu dieser Seite mindestens zur Hälfte zu begrünen.
  - Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den Vorgärten sind Standorte für Abfall-Wertstoffbehälter ausgeschlossen.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit auf maximal fünf beschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>-3</sup> auf zwei Wohneinheiten je Gebäudeeinheit beschränkt.
  - Anpflanzung von Bäumen sowie Bindung für den Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**  
5.1 Anpflanzung von Bäumen:  
Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbau in räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und zu unterhalten.  
5.2 Der festgesetzte eingemessene Baum ist fachgerecht zu erhalten - hier gilt folgendes:  
Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität des Baumes nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte aktuelle Kronentraufbereich. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten, soweit diese Stamm und Wurzelbereich des Baumes nicht beeinträchtigen. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich, soweit diese nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Abgänger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen mind. 20 cm in 1 m Höhe.  
5.3 Begrünung von Pflanzbeeten  
Die Begrünung der Pflanzbeete soll mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsatz von Gräsern und Kräutern erfolgen. Die Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
6.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung zu bestimmen.  
Die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile sind im Bebauungsplan zeichnerisch nach DIN 4109-1:2018-1 festgesetzt.  
Bei gutachterlicher Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgesetzten Bau-Schalldämm-Maß abgewichen werden.  
6.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.  
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärms gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.  
Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist in der folgenden Abbildung dargestellt:
- | Lärmpegelbereich (LPB) | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R <sub>w,ges</sub> in dB |
|------------------------|--------------------------------------|---|
|                        |                                      | Büroräume u.ä.  |
| IV                     | 70                                   | 40  |
| V                      | 75                                   | 45  |
- Tabelle: Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109
- 
- Lärmkarte Verkehr, Mittelungspegel bei einer Berechnungshöhe von 2 m (Außenwohnbereiche) bei Bebauung, siehe auch weitere Abbildung Wenker & Giesing 2020
- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB)**  
Private Stellplätze sind zur Sicherung des Grundwasserangebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Spilltugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offengügige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.
  - Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**  
Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf der Fläche Nr. 12a "Winkel" Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19 1b, erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieser Bebauungspläne ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

**9. Dachbegrenzung von Flachdächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m<sup>2</sup> sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

**10. Gestaltung privater überbaubarer Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB sowie § 8 BauO)**

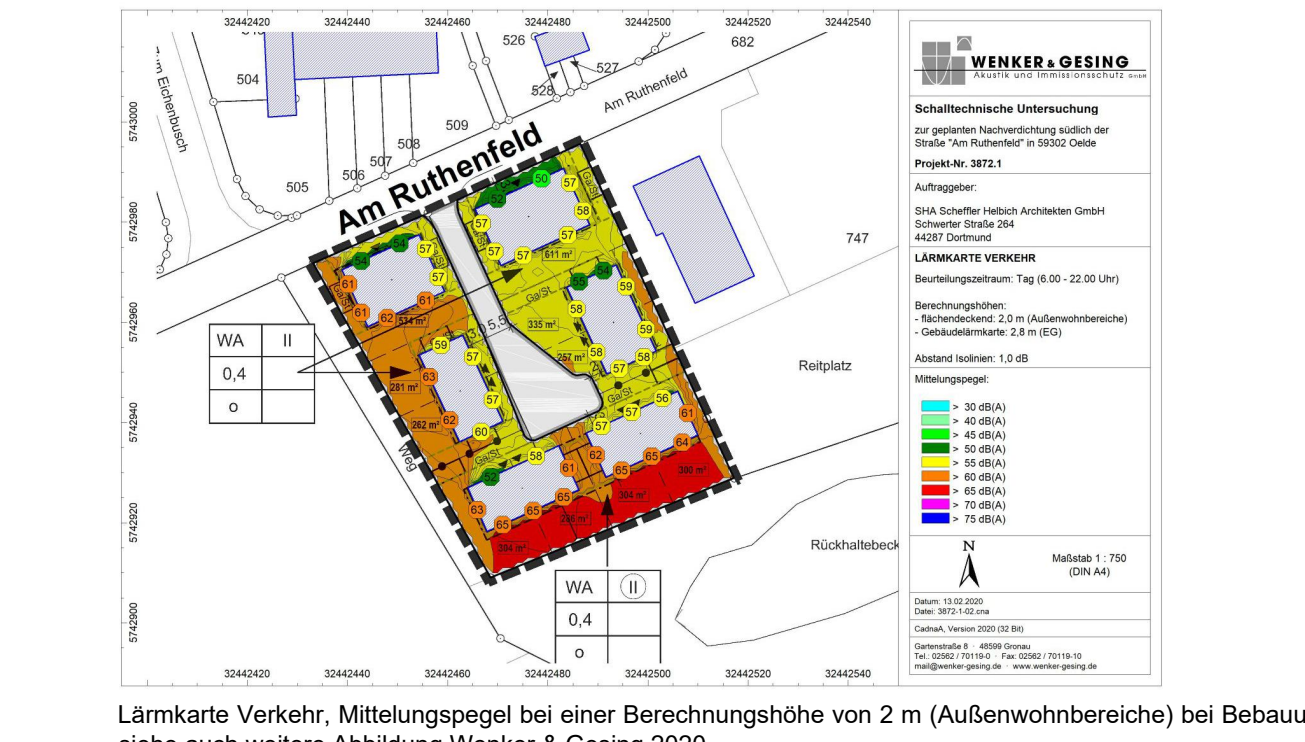
Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen.

**Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

- Gestaltung baulicher Anlagen in den Aufwinden**  
1.1 Dachform / Dachneigung  
Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone ist für Hauptbaukörper das Satteldach (SD) zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen zulässig.  
1.2 Sockelhöhe:  
Die Sockelhöhe darf max. 0,5 m über Oberkante (OK) Straße (Erdausbau) betragen.  
1.3 Dachaufbauten / Dachabschnitte / Zwerchgiebel  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dachabschnitte sowie Zwerchgiebel. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Flächen der Dachaufbauten angerechnet.  
1.4 Dachneigung  
Für die Gestaltung geeigneter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht reflektierende Dachpflanken und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie die Begrünung von Dachflächen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.  
1.5 Fassadengestaltung  
Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-braun-blau-bunt sowie hellgelbe bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellgelbe bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
1.6 Solaranlagen und geneigte Dächer:  
Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen zu allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,50 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.  
1.7 Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.  
1.8 Doppelhäuser  
Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.  
1.9 Grundstückeinfriedungen  
Entlang der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückeinfriedungen nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun.  
1.10 Abfallbehälter  
Sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter sind so einzurichten, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.
- Vorgärten**  
Bei der Gestaltung der Vorgärten ist die Vorgartensatzung Stand 2. März 2011 (Zweite Änderungssatzung vom 24.02.2011) der Stadt Oelde zu beachten. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgeraden. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m von der Straßenseite.

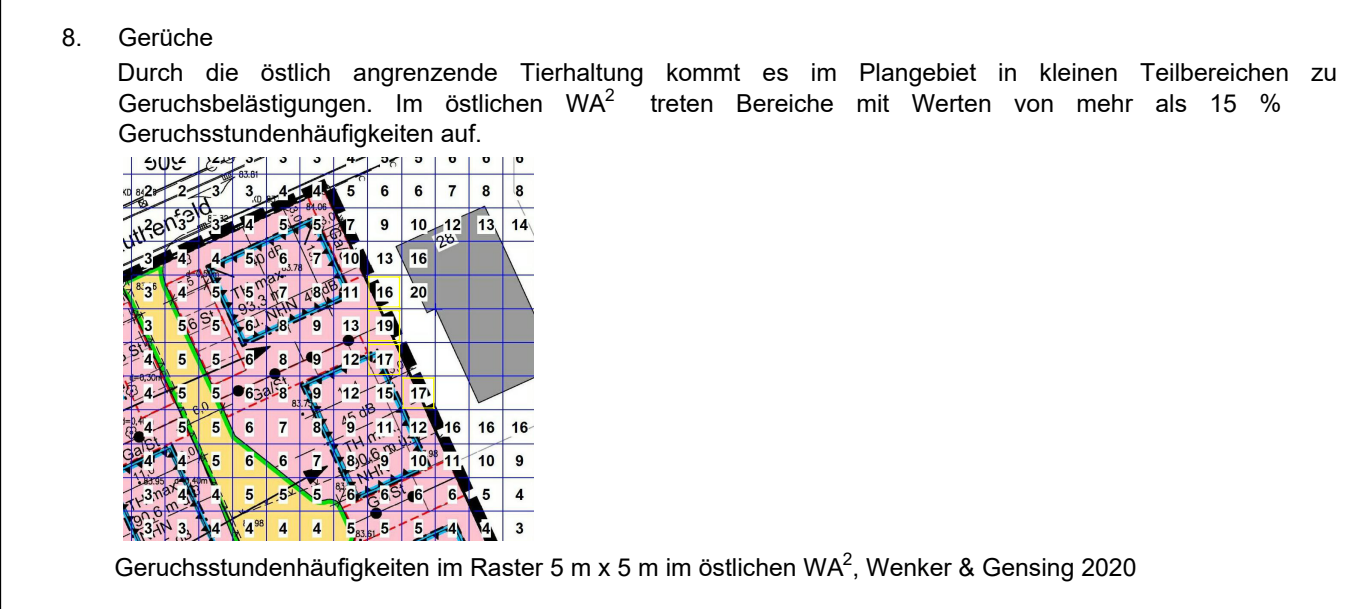
**Hinweise**

- Bodendenkmäler**  
Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodendenken oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach § 5 und 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrem Bauamt ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 8 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Alliast**  
Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alliast oder schädlicher Bodenverunreinigungen 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**  
Im gekennzeichneten Bereich sind vor Baumaßnahmen vom Kampfmittelräumdienst Sondierungen durchzuführen. Hierzu ist der Kontakt mit der Stadt Oelde (Tel. 02522 72-0) aufzunehmen. Daneben gilt: Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Grund-/ Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Das Plangebiet liegt in Teilbereichen in ausgewiesenen Hochwasserrisikogebieten. Erhöhte Wasserspiegellagen können daher auch in Bereichen außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art u. Funktion der Anlage technisch möglich ist, bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.  
Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerflächendeckungen und Treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. 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.  
Die Vorgaben zum Hochwasserschutzgesetz II § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.
- Schutz von Außenwohnanlagen**  
Außenwohnanlagen wie Terrassen, offene Balkone und Loggien die in Bereichen mit Mittelungspegeln von > 60 dB(A) liegen, sind durch bauliche Vorkehrungen vor Lärm zu schützen.



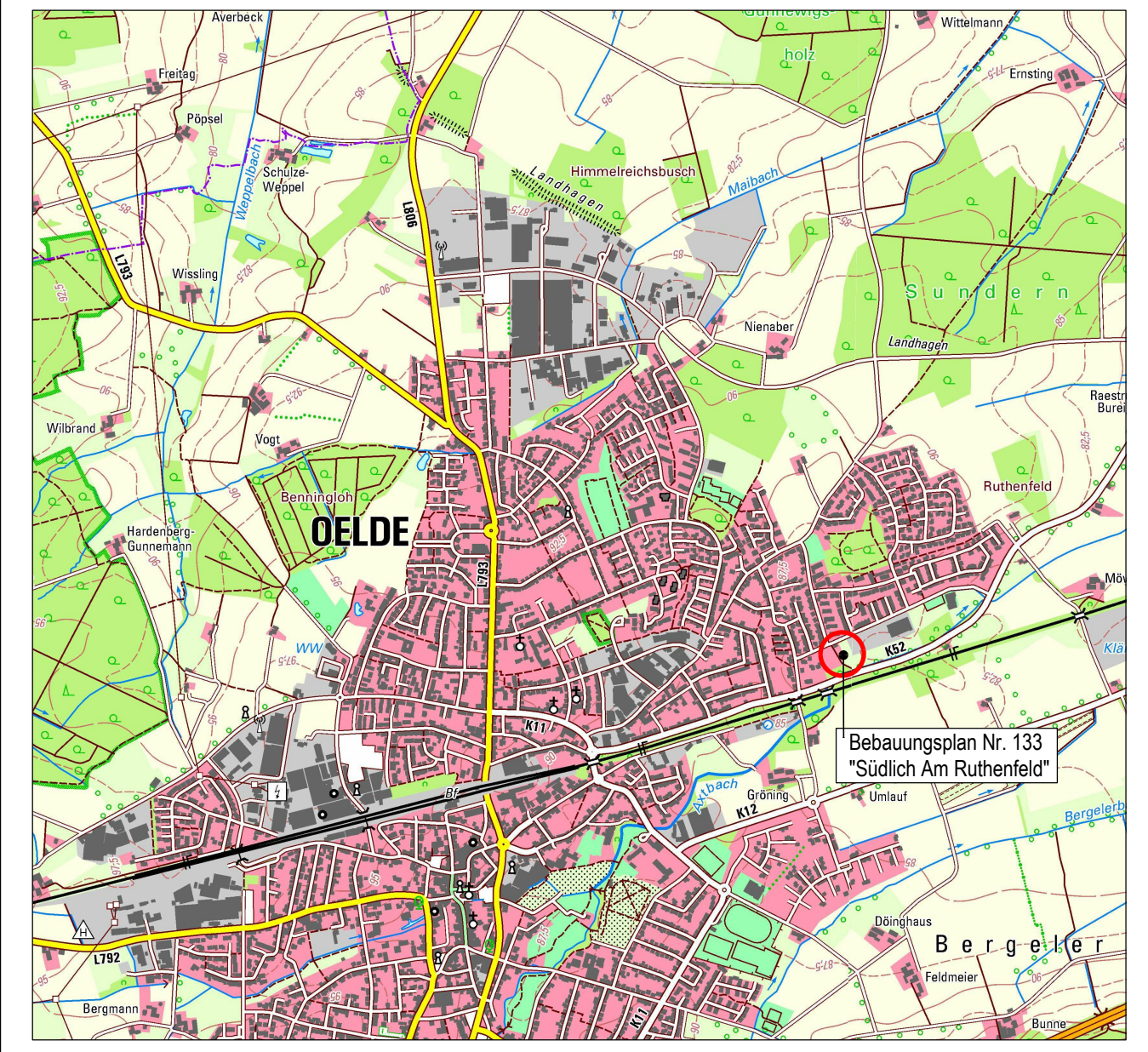
**6. Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuell Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.**

**7. Artenschutz**  
Im Zuge des Planverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen und Empfehlungen:  
Soweit vorhandene Gebölze beschreiben bzw. entfernt werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gebölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte 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 fliedermausfreundliche Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, verwendet werden (z.B. Natrium-Nieder-Hochdrucklampen, warmweiße LED).  
Grundlage: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld", Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Willy-Brandt-Platz 4, Dortmund, 2020



- Ökologische Belange**  
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
- Ortsrecht**  
Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die bei Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsteige 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

**Planquadrat Dortmund**  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund - Tel. 0231/557114-0



**Stadt Oelde**  
Die Bürgermeisterin  
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung  
Stand 22.03.2021

**Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld"**

Ausschnitt: Oelde  
Planungsstand: Entwurf gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Maßstab: 1 : 500