

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 "Ehemalige Brennerei Horstmann"

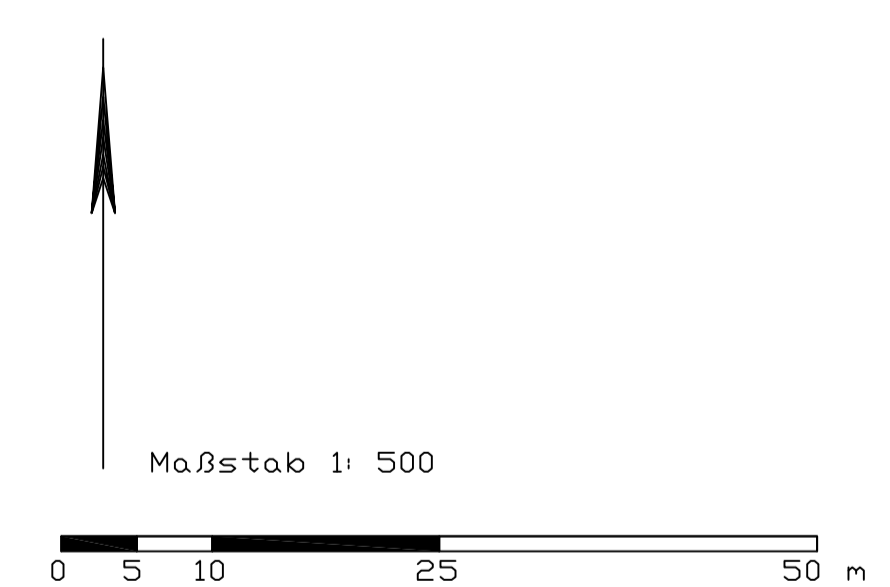
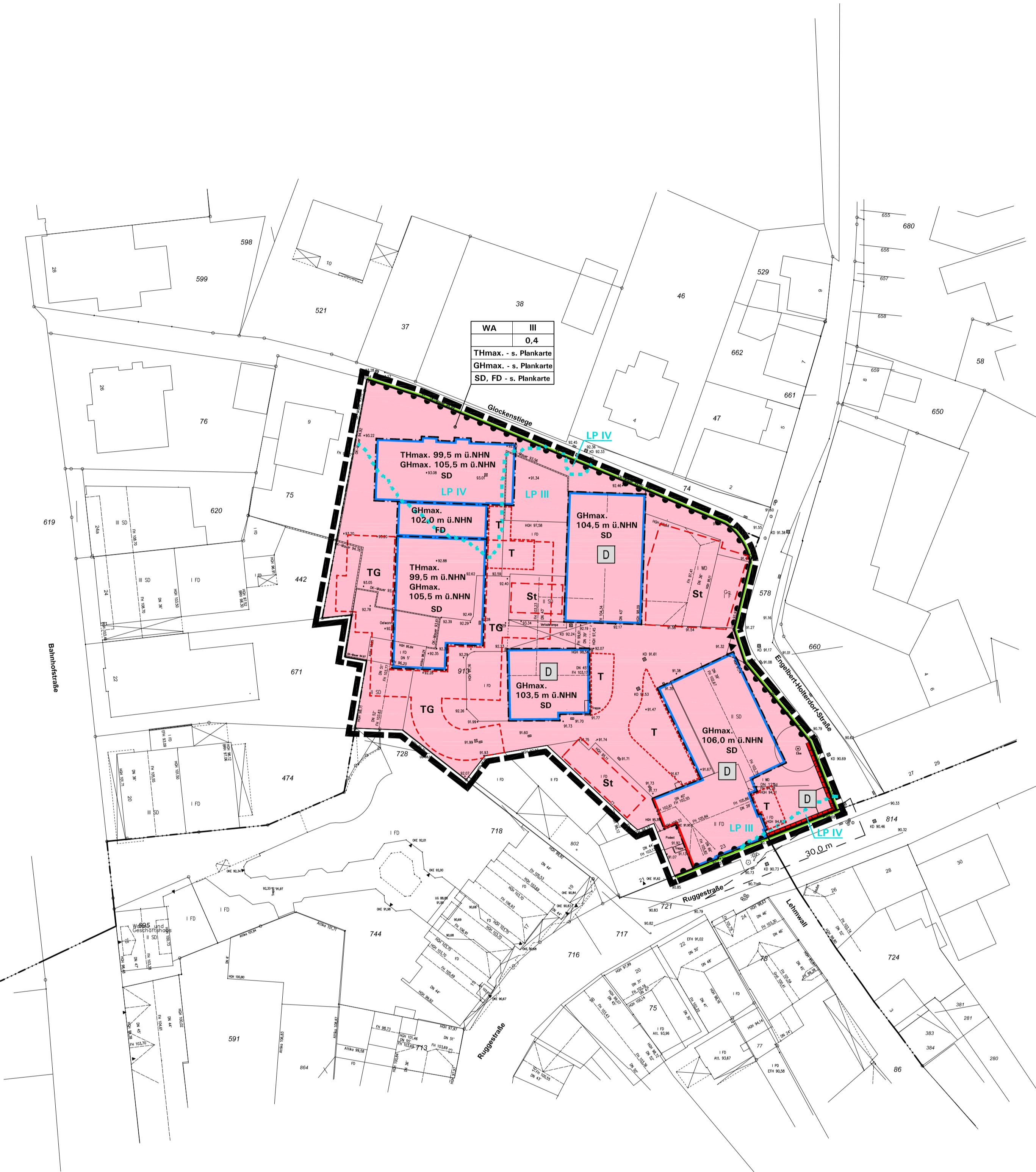


Table with 5 columns: Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung, Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, Bekanntmachung. Each column contains procedural details and dates.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 Planzeichenverordnung

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) - mit vorhabenbezogener Konkretisierung - Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO)
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB)
4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)
8. Nachrichtliche Übernahme

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgrenze
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16)
Eingemessener Baum mit Kronentraufe

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) - mit vorhabenbezogener Konkretisierung im Durchführungsvertrag -
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
2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand
2.3 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO
2.5 Überbaubare Grundstücke: balkone und Terrassenüberdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise einseitig um maximal 1,5 m überschreiten
2.6 Terrassen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB)
3.1 Eberndige Stellplätze für Kfz (nicht überdacht) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen
3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
3.3 Tiefgaragen inklusive Rampen sind nur im dafür festgesetzten Bereich zulässig
4. Grünordnerische Festsetzungen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
4.1 Anpflanzung einer Schnitthecke: Innerhalb des Plangebiets sind standortgerechte Gehölze als geschlossene Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m anzupflanzen
4.2 Extensive Flachdachbegrünung: Auf den Hauptbaukörpern sind Flachdächer und fachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen
4.3 Anpflanzung von Bäumen: Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 21 standortgerechte, heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung regionaler Herkunft in der Qualität Hochstamm

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

- 1.1 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.
1.2 Als Dacheindeckung sind Betondachsteine und Tonsiegel 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.
1.3 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude ist ausschließlich Ziegel in roten bis rotbraunen Farbtonungen zulässig.
1.4 Abweichungen (§ 69 BauO NRW): Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand
2. Stellplätze, Begrünung, Einfriedungen etc. (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)
2.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen anzulegen.
2.2 Beleuchtung der Stellplatzanlagen: Blendwirkungen von Lampen und Leuchten sind zu unterbinden.
2.3 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzuzüchten; eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankerüsten ist zulässig.
2.4 Für je vier Stellplätze ist mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm) mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

F. Hinweise

- 1. Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.
2. Kampfmittel: Kampfmittelrunden können nie völlig ausgeschlossen werden.
3. Bodendenkmale: Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodendenkmalen oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach § 16, 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen.
4. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.
5. Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen.
6. Artenschutz: Abriss- und Abbrucharbeiten dürfen nur in der Zeit von Dezember bis Februar erfolgen.
7. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen: Für die Anlage von privaten E-Ladepunkten sind auf dem Grundstück die technischen Voraussetzungen (Leerrohre etc.) vorzuziehen.
8. Ortsrecht: Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
9. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung Ratstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
10. Auf die folgende Pflanzliste der Stadt Oelde wird hiermit beispielhaft hingewiesen:

Table with 3 columns: Bäume 1. Ordnung, Bäume 2. Ordnung, ergänzend zur Auswahl folgende (tlw. eingebürgerte Arten, z. B. für die Verkehrsflächen). Lists various tree species like Stieleiche, Rotbuche, Eiche, etc.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ in Oelde, ARUS GmbH, Bielefeld, 21.07.2022

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157

STADT OELDE: BLATT 1: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 157 „EHMALIGE BRENNEREI HORSTMANN“

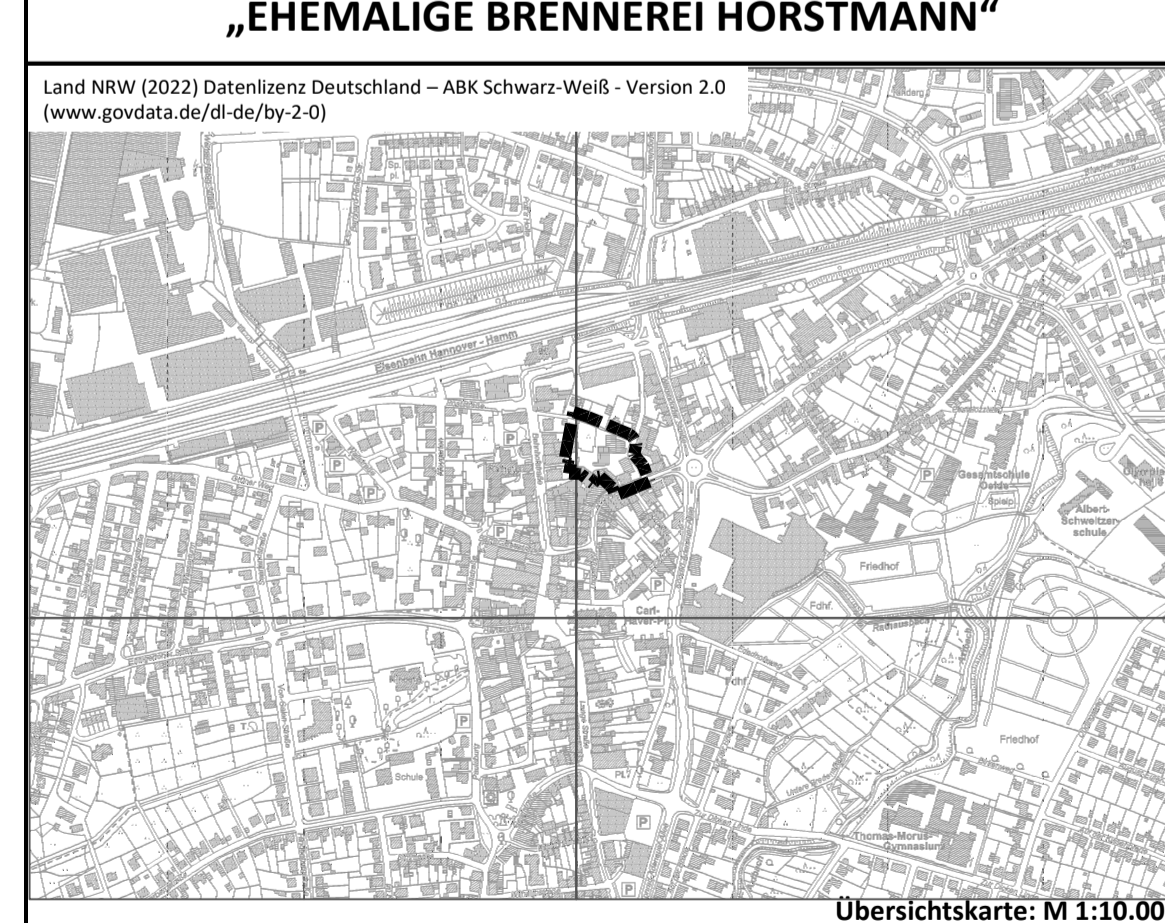


Table with 2 columns: Vorhabenträgerin (r23 UG & Co. KG) and Vorentwurf (August 2022). Includes contact information for the planning office.