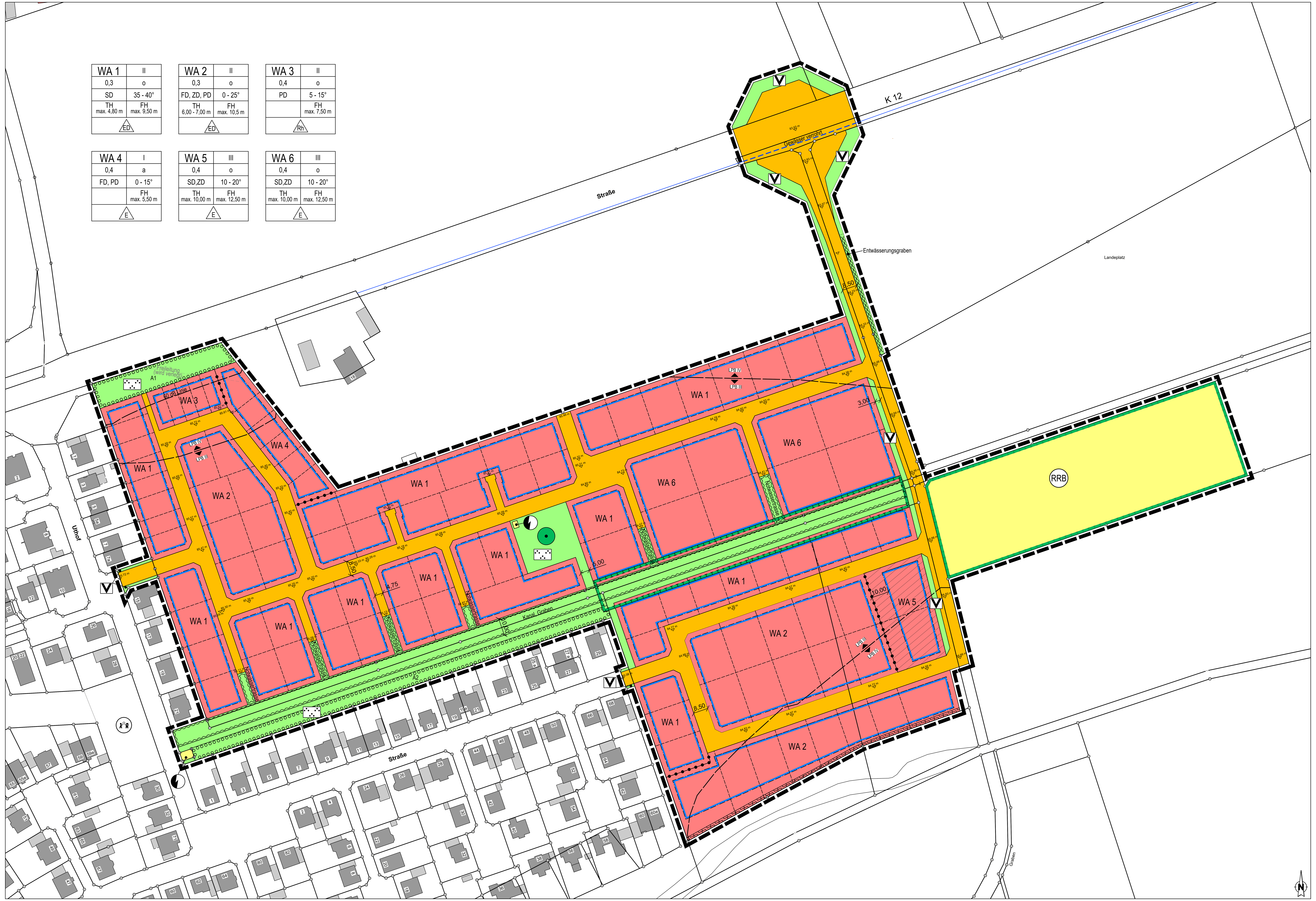


LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB

WA 1-6 — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

0,3 — Grundflächenzahl — § 19 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o, a — o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise — § 22 Abs. 1 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche — § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen — § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen, auf denen 50 % der insgesamt bebauten Flächen nur mit Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Trafostation

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Park

Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Wasserflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

RRB — Regenrückhaltebecken

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ent-/Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belasten. Die entsprechenden Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: Erhalt von Dunkelräumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: Erhalt von Dunkelräumen

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Nutzungsschablone (Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

baulichen Nutzung	WA 1	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	o	Bauweise
Dachform	SD	35 - 40°	Dachneigung
Traufhöhe	TH max. 4,80 m	FH max. 9,50 m	Firsthöhe
Bebauungsart	ED		

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

93,02 m — Straßenendausbauhöhen

LPB IV / LPB III — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

60 dB Linie

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen

verrohrtes Gewässer

Gewässer

Freileitung (wird vergelegt)

Bestandsangaben

Katastergrenzen

151 — Flurstücksnummern

5 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandenes Nebengebäude

Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 12 - 22 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 SOCKELHÖHE
Die Sockelhöhe darf minimal 0,20 m und maximal 0,60 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.
Die Grundstücke, welche im Süden an den Gewässerrandstreifen des Bergeler Bachs grenzen, sind so zu profilieren, dass die jeweilige südliche Grundstücksgrenze der vorhandenen Gelände-höhe des Gewässerrandstreifens entspricht.

2.2 TRAUFHÖHE — gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO
Die zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt. In den Bereichen, in denen eine maximale Traufhöhe von 4,80 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünfteln der Firstlänge des Daches um 2,00 m überschritten werden (siehe auch Festsetzung DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE).

2.3 FIRSTHÖHE — gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO
Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.
Bei Flachdächern im WA 2 sind nur die festgesetzten Traufhöhen zu beachten, da die Traufhöhe der Firsthöhe entspricht. Die festgesetzte Firsthöhe ist in diesem Fall nicht zu beachten. Bei Pultdächern ist die Firsthöhe der hochseitige Dachabschluss und die Traufhöhe der niederseitige Dachabschluss, welche durch den Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut bestimmt werden.

2.4 HÖHE DACH-PHOTOVOLTAIKANLAGE
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

2.5 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO
Das dritte Vollgeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,00 m und auf einer Gebäudeseite mindestens 2,00 m.

3. STELLPLÄTZE

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m § 12 BauNVO
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

4. ANZAHL WOHNEINHEITEN

ANZAHL WOHNEINHEITEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Einfamilienhaus, Reihen- und Kettenhauselement sowie Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten begrenzt, hiervon ausgenommen sind die mit WA 5 und WA 6 gekennzeichneten Flächen. Auf den mit WA 5 gekennzeichneten Flächen sind je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten und auf den mit WA 6 gekennzeichneten Flächen je Einzelhaus maximal zehn Wohneinheiten zulässig.

Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 89 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 DACHFORM / DACHNEIGUNG
Die Dachneigung und die Dachform der Hauptbaukörper richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.
In den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig, hierbei darf die Firstlänge maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes betragen.

5. 2 DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel.

5.3 DACH- UND FASSADENGESTALTUNG
Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-braun-blau-bunt sowie hellbeige bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Es sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig.

5.4 DOPPEL- UND REIHENHÄUSER
Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

5.5 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG
Zu der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und bei Eckgrundstücken zusätzlich seitlich in der Verlängerung bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste mit einer maximalen Höhe von 1,00 m Höhe zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun mit maximal gleicher Höhe. Zu weiteren öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste mit einer maximalen Höhe von 2,00 m Höhe zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun mit maximal gleicher Höhe. Der Zaun darf nicht höher sein als die Hecke.

5.6 FASSADENGLIEDERUNG
Die straßenseitige Gebäudebreite darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge oder auf andere Weise erzielt werden, wenn dadurch eine optische Gliederung erzielt wird. Dies ist auch für Reihen- und Kettenhäuser anzuwenden.

6. GRÜNFLÄCHEN, NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE REGELUNGEN SOWIE KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSASPEKTE

6.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen (A1 und A2) sind mit heimischen, standortgerechten hitzebeständigen Bäumen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Die festgesetzte Anpflanzfläche A1 ist mit 4 großkronigen Laubgehölzen zu begrünen.
Die festgesetzte Anpflanzfläche A2 ist mit 22 säulenartigen Laubgehölzen zu begrünen.

6.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baum ist in seinem Bestand zu sichern und bei Abgang wertgleich (Berechnung nach Warendorfer Modell) zu ersetzen.

6.3 GESTALTUNG PRIVATER UNBEBAUTER FLÄCHEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie § 8 BauO
Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Als Gestaltungselemente sind natürlich vorkommende mineralische Feststoffe (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m von der Straßenseite.

6.4 BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN
Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger hochstämmiger Laub-baum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 5 m² gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Pflanzscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

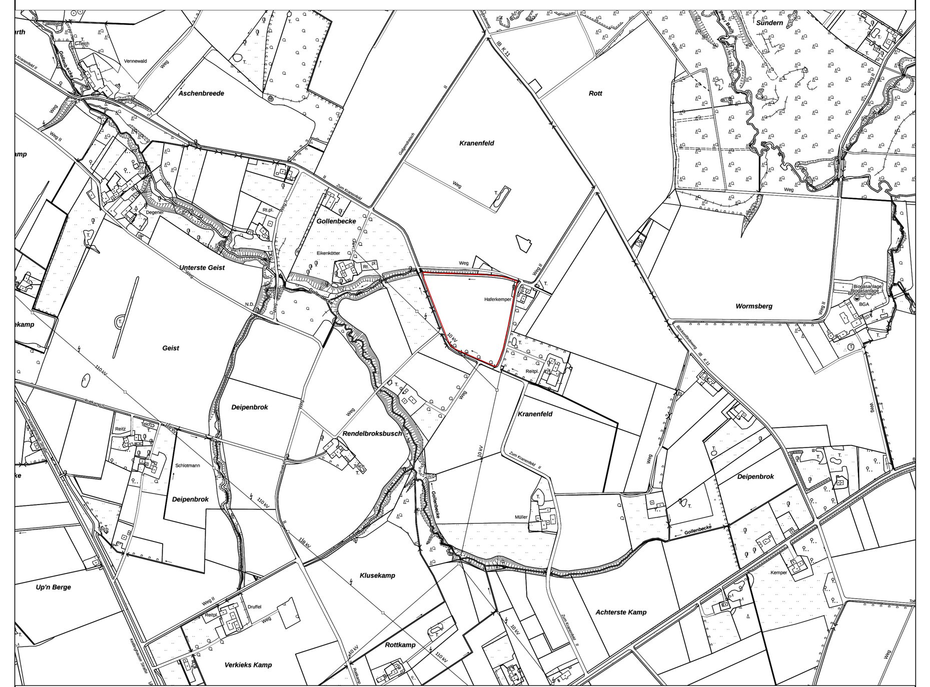
6.5 DACHBEGRÜNUNG — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Wohngebäude mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm auszuführen. Für die Gewinnung von Solarenergie genutzte Flächen können hierfür angerechnet werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.

6.6 PHOTOVOLTAIK-PFLICHT — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern zur errichten. Nebenanlagen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.

6.7 CEF-MAßNAHMEN UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN — gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Eine Bebauung der Flächen kann erst dann erfolgen, wenn die CEF-Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sind.

6.8 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – HIER: ERHALT VON DUNKELRÄUMEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Bei der Beleuchtung der ausgewiesenen Flächen sind folgende Vorgaben zu beachten:
- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiß LED (3000-2700 K).
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.
- Die Nutzung heller Wegematerialien führt zu einem geringeren Beleuchtungserfordernis.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der sensiblen Bereiche durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden.

6.9 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSLGEICH — gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 125, Flurstück 33 (Nr. 16 des Kompensationsflächenkatas-ters) erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den innerhalb des Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuweisung).
Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Umweltbericht dargelegt.



Geobasisdaten Kreis Warendorf, ohne Maßstab

7. IMMISSIONSSCHUTZ

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
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. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,ges des Außenbauteils sind zu kenn-zeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts geschützten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebiets – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außenge-räuschpegel als Lm = 45dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungsreinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungsreinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
Nördlich der 60 dB-Linie sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) in Ausrichtung zur „Wiedenbrücker Straße" unzulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

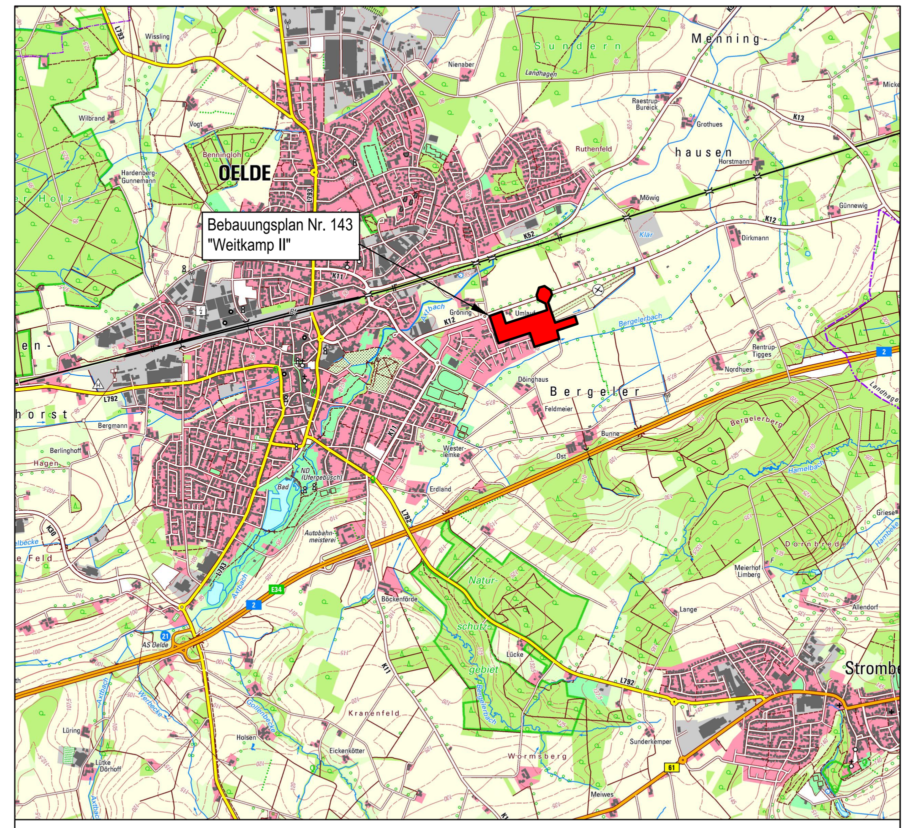
1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in Teilen den Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp".
2. Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Geltungsbereichs keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung 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.
3. Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden, Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle 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 (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
4. Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
5. Während der Bauzeit der öffentlichen Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen in unmittelbarer Nähe zum Bestandsbaum (nördliche Plangebietsstraße) ist von der Grundwasser-Absenkanlage ein Bewässerungsstrang zum Bestandsbaum sicherzustellen.
6. Auf die in dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" (erstellt durch das Büro für Landschaftspla-nung und Umweltverträglichkeit öKon GmbH, Februar 2020) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen. Diese betreffen:
   - Bauzeitenregelung „Erschließungsarbeiten" (Baubeginn außerhalb 15.03. bis 30.06.)
   - Bauzeitenregelung „Grabengestaltung" (im Zeitraum 15.03-30.06.)
   - Bauzeitenregelung „Gehölzfällung" (im Zeitraum 01.12.-28./29.02.)
   - Ökologische Baubegleitung (Fällung Altbäume)
   - Ausgleichsmaßnahme für 3 Kiebitzreviere (CEF)
   - Ausgleichsmaßnahme für 1 Feldlerchenrevier (CEF)
   - Ausgleichsmaßnahme für 1 Starenrevier (CEF)
   - Erhalt lichtarmer Dunkelräume

   Die Dokumentation der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für ein Starenrevier (3 Starenkästen) ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 beigefügt.
7. Abfallbehälter sollten möglichst nicht im Vorgarten aufgestellt werden. Zudem wird empfohlen, sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzugrünen, dass diese von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht einzusehen sind.
8. Grundsätzlich ist für private Stellplätze eine wasserdurchlässige Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwagenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder die Verwendung vergleichbarer wasserdurchlässiger Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zur Sicherung des Grundwasserdargebots anzustreben.
9. Es wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einem bewirtschaftbarem Fassungsvermögen von mindestens 20 Litern je m² versiegelter Fläche zu errichten, in die das Dach- und Hofflächenwasser eingeleitet werden kann. Teilversiegelte Flächen können im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet werden. Die Retentionszisterne sollte mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal ausgestattet sein.
10. Auf die in dem Gutachten zur „Baugrunderkundung/Gründungsberatung" (erstellt durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Januar 2020) beschriebenen Aussagen zum Baugrund wird hingewiesen, die Berücksichtigung wird angeraten. Das Gutachten hat u.a. folgende Themen zum Inhalt:
    - Bewertung des Grundwasserstands (und die Auswirkungen sowie Voraussetzungen für eine Unterkellerung),
    - Chemische Untersuchung des vorzufindenden Bodens,
    - Bewertung des Versickerungspotenzials (eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist nicht möglich),
    - Hinweise zur Baudurchführung (u.a. zur Nichtunterkellerung und Unterkellerung, erforderliche Sockelhöhen etc.).

    Diese Untersuchung ersetzt keine detaillierte Einzelprojekte-Baugrunduntersuchung, eine solche ist individuell vorzunehmen.
11. Überstauende Abflüsse aus dem Kanalsystem sowie das Wasser, welches das Kanalsystem nicht aufnehmen kann, werden oberflächig weitgehend im Straßenraum in Richtung Gräben und Gewässer geleitet. Erst wenn der Straßenquerschnitt zu klein für Abflüsse bei extremen Niederschlagsereignissen ist, kann es auch zu einer Flutung der Grundstücke kommen.
    Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerlichtschächten und Treppenhälsen) ausgeführt werden. Der Bebauungsplan setzt ergänzend eine Mindestsockelhöhe von 0,20 m fest (siehe textliche Festsetzung 2.2). Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
    Mit Bezug auf die Erläuterungen ist das gesamte Plangebiet als Fläche anzusehen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier gegen Überflutungen, erforderlich sind.
12. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
13. Pflanzliste

RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)



ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 23.09.2021 beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oelde, den ………………..

Bürgermeisterin — Schriftführerin

Für den Entwurf

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Oelde, den ………………..

Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2022 lagen die Planunterlagen vom 25.04.2022 bis einschließlich zum 15.05.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.04.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Beteiligung erfolgte ebenfalls im genannten Zeitraum.

Oelde, den ………………..

Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am XX.XX.XXXX lagen die Planunterlagen vom XX.XX.XXXX bis einschließlich zum XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung erfolgte ebenfalls im genannten Zeitraum.
Oelde, den ………………..

Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan inkl. der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am XX.XX.XXXX gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oelde, den ………………..

Bürgermeisterin — Schriftführerin

Bekanntmachung und Einsichtnahme gem. § 10 Abs.3 BauGB

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung liegt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit.

Oelde, den ………………..

Bürgermeisterin

Planunterlage

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 Katatseramt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW©
Geobasis NRW 2011

Stadt Oelde

Bebauungsplan Nr. 143 "Weitkamp II"

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin

Fachdienst
Stadtentwicklung,
Planung, Bauordnung

Ausschnitt:	Oelde - Ost
Planungsstand:	Entwurf - Stand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Maßstab:	1 : 1.000

Stand 10/22 - Gez.Schu — Dateiname: BP143-0_Weitkamp II