

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 "Ehemalige Brennerei Horstmann"

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit vorhabenbezogener Konkretisierung, siehe textliche Festsetzungen D.1.1 und D.5. THmax. 99,0 m ü. NNHN GHmax. 106,0 m ü. NNHN 0,4 III Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 3 Vollgeschosse 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) durch Baugrenzen oder Baulinien 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 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz (Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig) Zu- / Ausfahrtbereich 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6.1 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen Fläche für Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen (oberirdische Garagen unzulässig) (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, siehe textliche Festsetzung D.3.3 Umgrenzung von Flächen für Terrassen, siehe textliche Festsetzung D.2.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB) Abgrenzung der Teilflächen des Baugebiets mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben durch Baugrenzen 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB) Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, siehe E.1.1, hier: - Satteldach (SD) - Flachdach (FD), max. 5° Dachneigung 8. Nachrichtliche Übernahme Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gemäß Eintrag als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Oelde (§ 9(6) BauGB): - Baudenkmal „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ (gemäß>Listenteil A, Lfd. Nr. 134) - Denkmalschützte Grundstückeinfriedung gemäß Baudenkmal „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ (gemäß>Listenteil A, Lfd. Nr. 134)

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 16) (Einmessung: Vermessungsbüro Walter Wiemes, 10/2021) Eingemessener Baum mit Kronentraufe (Einmessung: Vermessungsbüro Walter Wiemes, 10/2021)

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 - 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. Hinweis: Die weitere Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag (siehe auch textliche Festsetzung Nr. D.5). 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO) 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH (§ 18 BauNVO), Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässige Trauf- und Gesamthöhe ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte und werden wie folgt definiert: - Maximal zulässige Traufhöhe bei Hauptgebäuden mit Satteldach (gilt nicht bei Flachdächern): Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der übergehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses. 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-, First- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe). 2.3 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich eingeschossig mit einer maximalen Gesamthöhe von 3 m zulässig. 2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO: Im Plangebiet kann die zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 % gemäß § 19(4) Sätze 1, 2 BauNVO) gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 wie folgt überschritten werden: - durch Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie durch versickerungsfähiges Pflaster 2.5 Überbaubare Grundstücksfläche: balkone und Terrassenüberdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise einseitig um maximal 1,5 m überschreiten. 2.6 Terrassen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen 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 Ebeneirdige Stellplätze für Kfz (nicht überdacht) 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. gebäude-nahe Stellplätze für nicht mobile Bewehrungen). Oberirdische Garagen sowie Carports sind unzulässig. 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. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Hinweis: Die weitere Konkretisierung der Anpflanzungen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und ggf. Durchführungsvertrag. Auf die in der Pflanzliste (siehe Hinweis F.10) empfohlenen Arten wird hingewiesen. 4.2 Extensive Flachdachbegrünung: Auf den Hauptbaukörpern sind Flachdächer und fachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenechte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Von der Vorschrift ausgenommen sind bei Hauptbaukörpern die zu den Staffelegeschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen. Hinweis: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensäume für Flora und Fauna ist zu achten. 4.3 Anpflanzung von Bäumen: Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 21 standortgerechte, heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung regionaler Herkunft in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe, 3-fach verpflanzt mit Baumsicherung zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Hinweis: Die weitere Konkretisierung der Anpflanzungen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und ggf. Durchführungsvertrag. Auf die in der Pflanzliste (siehe Hinweis F.10) empfohlenen Arten wird hingewiesen. 5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB) Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke ..., Flur 17, Gemarkung Oelde mit insgesamt rd. m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (vereinbart zwischen der Stadt Oelde und am) verpflichtet. Hinweis: Die Festsetzung Nr. D.5 wird im weiteren Planverfahren auf Grundlage des noch auszurarbeitenden Durchführungsvertrages vervollständigt. 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Bäumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R.w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten über die Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung) wie folgt vorzunehmen: Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel erf. R.w.res der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. Büroräume u.ä. IV / 66 - 70 dB (A) 40 dB 35 dB b) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ in Oelde, ARUS GmbH, Bielefeld, 21.07.2022

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. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. 1.3 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude ist ausschließlich Ziegel in roten bis rotbraunen Farbtonungen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind auch in anderen Materialien (z. B. Putz, Glas, Holz etc.) bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 für Fassadenseite zulässig. 1.4 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.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen. 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 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. Die Bäume sind in Pflanzgruben von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können hiermit angerechnet werden. Hinweis: Die weitere Konkretisierung der Anpflanzungen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und ggf. Durchführungsvertrag. Auf die in der Pflanzliste (siehe Hinweis F.10) empfohlenen Arten wird hingewiesen.

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: Kampfmittelrunden können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbesichtigungsdienst zu verständigen. 3. Bodendenkmale: Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden 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 und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten. Erste Erdbehebungen 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. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. 4. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet 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. verboden, 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 Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. 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). Rows include Stieleiche, Rotbuche, Eiche, Weißdorn, Dorststräucher, Sträucher, Salix, etc.

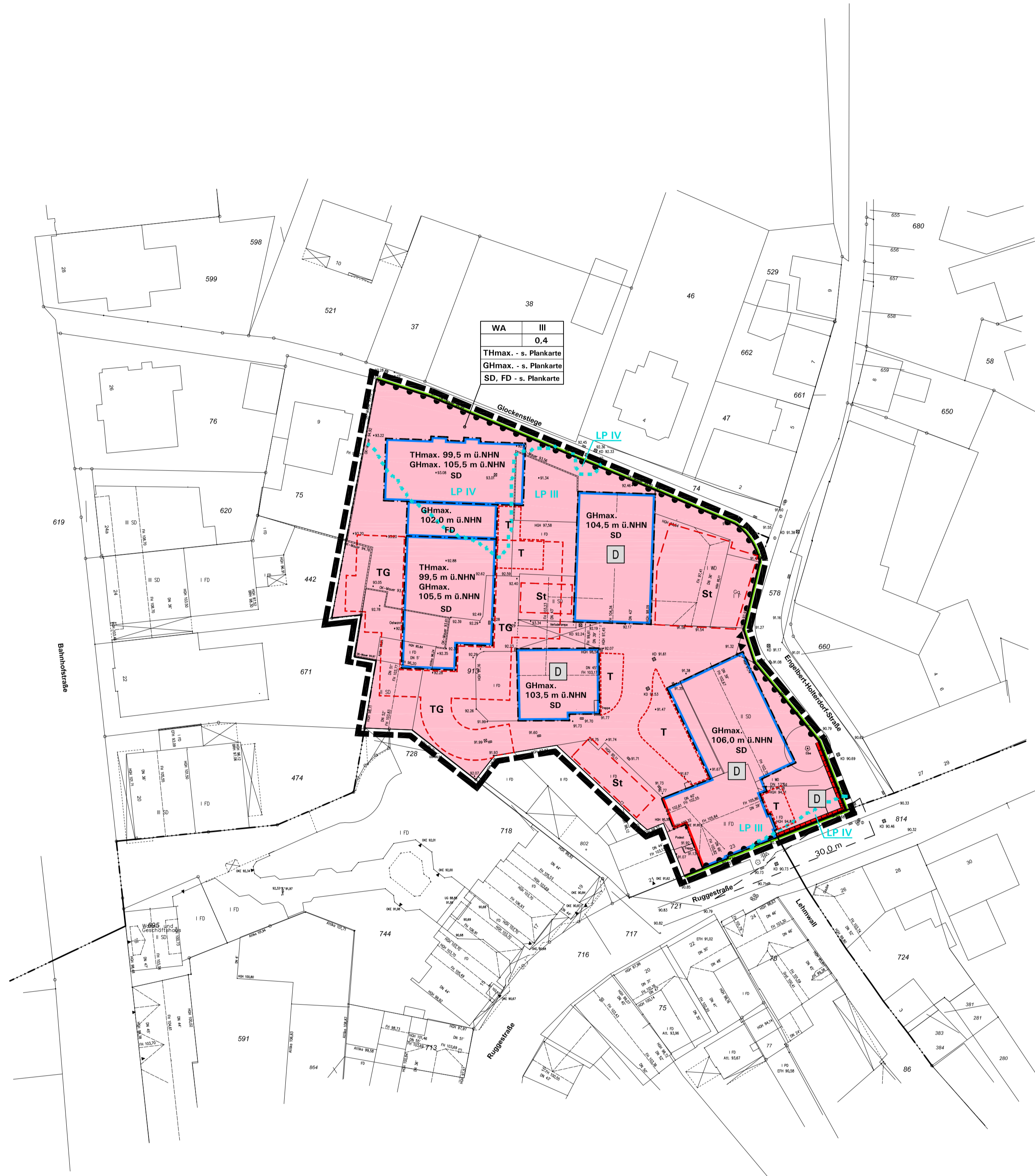


Table with 5 columns: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB, Frühzeitige Beteiligung, Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB, Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB, Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB. Each column contains procedural steps and dates.

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“ Overview map, scale 1:1000, and administrative information including project manager and date.