

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 "Ehemalige Brennerei Horstmann"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) § 57 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

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

WA, III, 0,4, LP IV, LP III, St, TG, T, SD, FD, D, etc. with detailed text explanations for each symbol and plan element.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurgrenze, Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern, Vorhandene Bebauung mit Hausnummer, Höhenpunkte in Meter über NHN, 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 -
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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
1.3 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 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:
2.1 Höhenmeregulungen 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 Altbau bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe).
2.2 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich eingeschossig mit einer maximalen Gesamthöhe von 3 m zulässig.
2.3 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:
2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.5 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 § 12 BauGB)
3.1 Ebernderige Stellplätze für Kfz (nicht überdacht) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradabstellplätze 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.
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, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe, 3-fach verpflanzt mit Baumsicherung zu pflanzen.
5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB)
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
6.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:
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).
7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)
7.1 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 Listen teil A, Lfd. Nr. 134)
- Denkmalschützte Grundstückseinfriedung gemäß Baudenkmal „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ (gemäß Listen teil A, Lfd. Nr. 134)

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.
1.2 Als Dachdeckung sind Beton- 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.
1.3 Für Außenwände der Hauptgebäude ist ausschließlich die Fassade in roten bis rotbraunen Farbtonungen 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 Altbau bewegen.
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 einzugrünen; eine Kombination mit begrüntem Holz- und Rankengerüst ist zulässig.
2.4 Für je vier Stellplätze ist mindestens 1 standortheimischer Laubbäum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm) mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

F. Hinweise

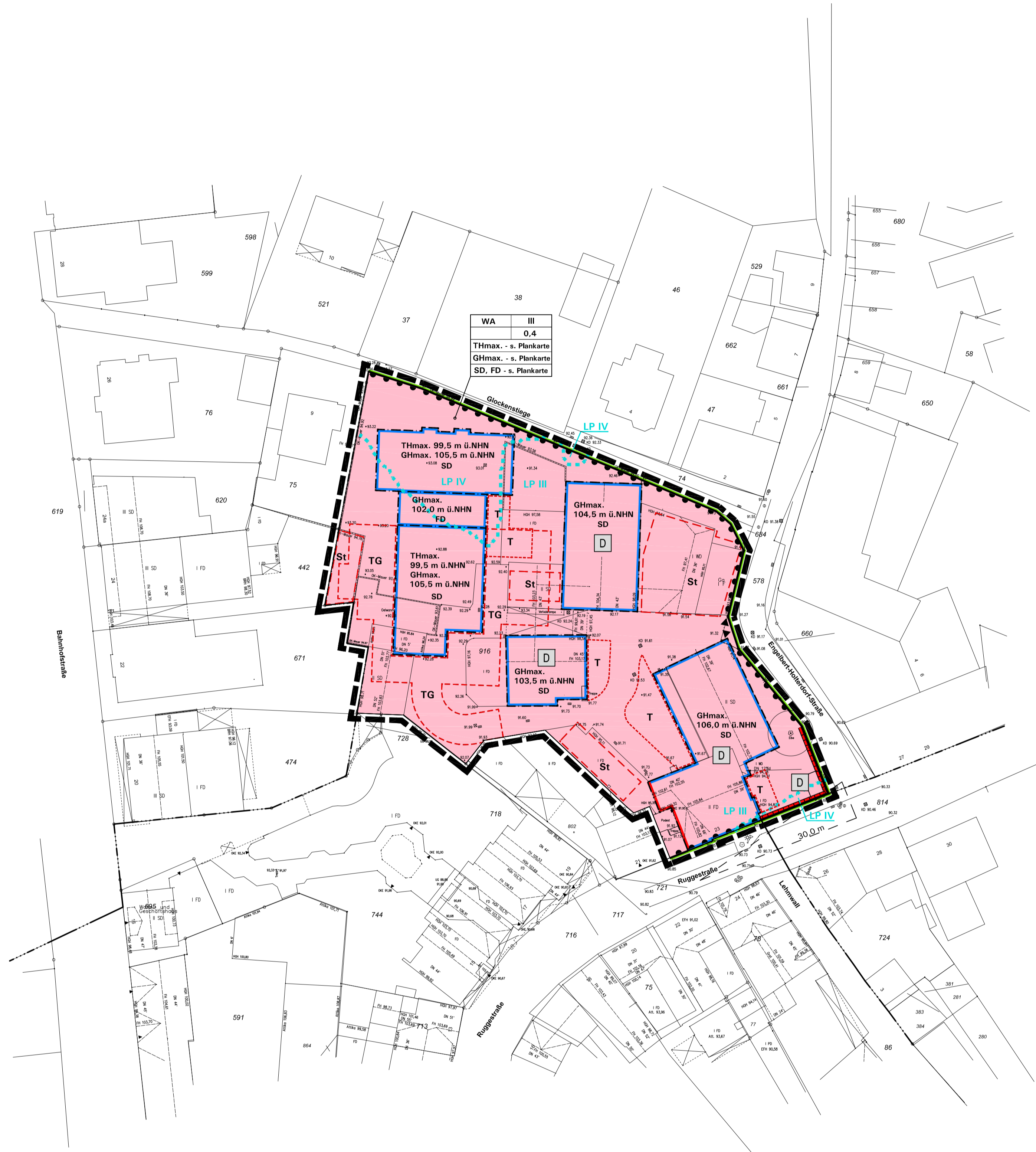
- 1. Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.
2. Kampfmittel: Kampfmittelrufe können nie völlig ausgeschlossen werden.
3. Bodendenkmale: Gemäß Stellungnahme der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 12.10.2022 wird hiermit auf Folgendes hingewiesen:
4. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergehäuse eindringen können.
5. Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
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 (ltw., eingetragene Arten, z. B. für die Verkehrsflächen); and a list of plant species like Stieleiche, Rotbuche, Esche, etc.

11. Gemäß Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 04.11.2022 wird hiermit auf Folgendes hingewiesen: „Die Beseitigung, Veränderung, Verbringung und Nutzungsänderung von Baudenkmalen oder Teilen von Baudenkmalen bedarf gem. § 9 Abs. 1 der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.“

12. Bereich mit Lärmvorbelastung: Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilen des Plangebietes die nächtlichen Außengeräuschkategorie über 45 dB liegen können und damit ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ggf. nicht mehr möglich ist.



Planunterlagen, Maßstab 1:500, and other administrative information including the name of the planning authority and the date of the plan.

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.

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 and project details including address, date, and contact information.