STADT OELDE: Blatt1

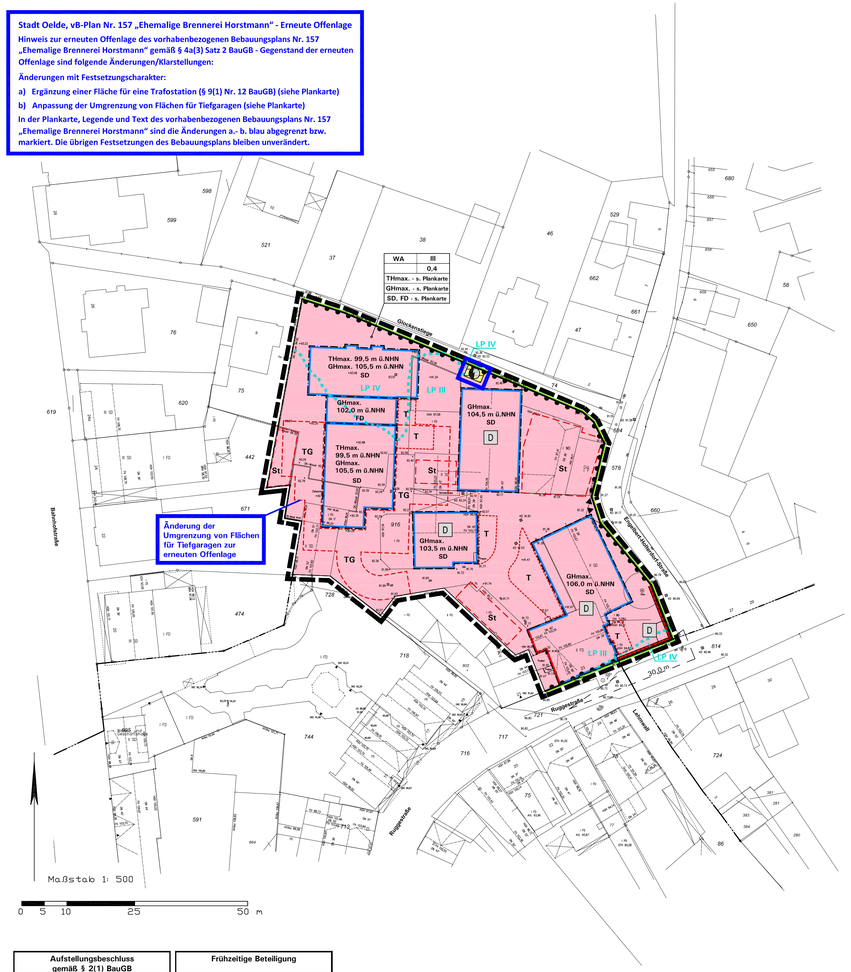
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 "Ehemalige Brennerei Horstmann"

Stadt Oelde, vB-Plan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann" - Erneute Offenlage
Hinweis zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann" gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB - Gegenstand der erneuten Offenlage sind folgende Änderungen/Klarstellungen:

Änderungen mit Festsetzungscharakter:

a) Ergänzung einer Fläche für eine Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) (siehe Plankarte)
b) Anpassung der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (siehe Plankarte)

In der Plankarte, Legende und Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann" sind die Änderungen a.- b. blau abgegrenzt bzw. markiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Oelde, den .... Bürgermeisterin Schriftführerin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ..... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: ..... Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom ..... bis ..... Oelde, den .... Bürgermeisterin

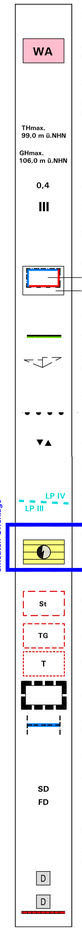
1. Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	2. Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) u. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Oelde, den .... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) und § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) und § 4(2) BauGB beteiligt. Oelde, den .... Bürgermeisterin	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit Ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den .... Bürgermeisterin Schriftführerin	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Oelde, den .... Bürgermeisterin	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Oelde, den .... Vermessungsbüro Wiemes

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 (§ 4 BauNVO) mit vorhabenbezogener Konkretisierung, siehe textliche Festsetzungen D.1.1 und D.5

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), siehe textliche Festsetzungen D.2.1:
- zulässige Traufhöhe bei Hauptgebäuden mit Satteldach (gilt nicht bei Flachdächern) als Höchstmaß, hier z. B. 99,5 m ü. NHN
- zulässige Gesamthöhe (= oberster Gebäudeabschluss) als Höchstmaß, hier z. B. 106,0 m ü. NHN

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) Nrn. 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- / Ausfahrtsbereich

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

Änderung zur erneuten Offenlage
LP IV
LP III

6. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St — Fläche für Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen (oberirdische Garagen unzulässig) (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.1

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, siehe textliche Festsetzung D.3.3

T — 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

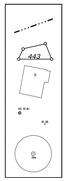
8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, siehe E.1.1, hier:
- Satteldach (SD)
- Flachdach (FD), max. 5° Dachneigung

9. 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)
- Denkmalgeschützte Grundstückseinfriedung 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 NHN (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 –

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 NHN (§ 18 BauNVO), Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen 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 (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige **Gesamthöhe**: Die maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) 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 aufgehenden 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 Ebenerdige 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. gebäudenahe Stellplätze für nicht mobile Bewohnergruppen). Oberirdische Garagen sowie Carports sind unzulässig.

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.

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 flachgeneigte 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, flächenhafte 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 Staffelgeschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.
Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume 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 auszuarbeitenden Durchführungsvertrages vervollständigt.

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 Räumen, 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; einsehbar 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 Bebauungsplanes Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann" in Oelde, AKUS 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 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. 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 rotbunten Farbtönungen 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 je 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 einzugrünen; eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten 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 mit 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: Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Bodendenkmale: Gemäß Stellungnahme der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 12.10.2022 wird hiermit auf Folgendes hingewiesen:

„Das ausgewiesene Planungsgebiet tangiert mit einem Teilbereich eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret einen Abschnitt der frühneuzeitlichen Befestigung von Oelde. […] Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt somit grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal" gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW). Um Aufschluss über den Erhaltungszustand, die Struktur und Ausdehnung der Stadtbefestigung innerhalb des Planungsgebietes zu erhalten ist daher eine bauvorgreifende Sachverhaltsermittlung durch die Anlage eines Prospektionsschnittes notwendig, welche von einer Fachfirma durchzuführen ist. Diese hat im Bereich der in den Unterlagen ausgewiesenen Zu- und Abfahrt der Tiefgarage sowie dem nördlich anschließenden eigentlichen Tiefgaragenbereich zu erfolgen, da hier die Erhaltungsbedingungen am günstigsten einzuschätzen sind und außerdem eine Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen in der ausgewiesenen Art und Weise in diesen Bereichen mit einem Totalverlust der unterlägig erhaltenen Bodendenkmalsubstanz gleichzusetzen wäre. Die LWL-Archäologie für Westfalen bittet aus diesem Grund um eine zeitnahe telefonische Kontaktaufnahme […]."

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 Erdbewegungen 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 Baugelände 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. a. verboten, 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. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

7. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen: Für die Anlage von privaten E-Ladeplätzen sind auf dem Grundstück die technischen Voraussetzungen (Leerrohre etc.) vorzuhalten.

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 Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

10. Auf die folgende Pflanzliste der Stadt Oelde wird hiermit beispielhaft hingewiesen:

Bäume, 1.Ordnung:	Bäume 2.Ordnung:	ergänzend zur Auswahl folgende (tlw. eingebürgerte Arten, z. B. für die Verkehrsflächen):
Stieleiche (Quercus robur) Rotbuche (Fagus sylvatica) Esche (Fraxinus excelsior)	Hainbuche (Carpinus betulus) Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium) Feldahorn (Acer campestre) Eberesche / Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus) Lambertsnuss (Corylus maxima)
Dornsträucher:	**Sträucher:**	**Solitärbäume / Bäume auf Verkehrsflächen:**
Schlehe (Prunus spinosa) Hundsrose (Rosa canina) Weißdorn (Crataegus laevigata/Crataegus monogyna)	Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea) Faulbaum (Frangula alnus) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Haselnuß (Corylus avellana) Salweide (Salix caprea) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	**Bäume 1. und 2. Ordnung:** Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzung einer Allee (öffentl. Grünfläche) Bäume in einer Reihe Abstand etwa 10-12 m. Anpflanzung von Hochstamm Obstbäumen gem. Liste Baumpflanzungen in den Straßen-/Stellflächen gem. nachrichtlicher Darstellung im B-Plan, in Anpassung an die Örtlichkeit.

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 Baudenkmälern oder Teilen von Baudenkmälern bedarf gem. § 9 Abs. 1 der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedarf auch gem. § 9 Abs. 2 DSchG die Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmals, wenn sich diese Maßnahmen auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken."*

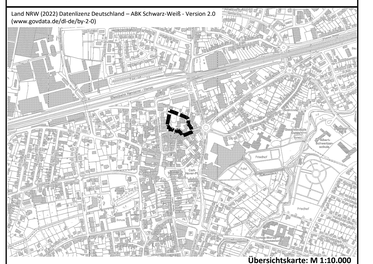
12. Bereich mit Lärmvorbelastung: Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilen des Plangebietes die nächtlichen Außengeräuschpegel über 45 dB liegen können und damit ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ggf. nicht mehr möglich ist. Auch die tageszeitliche 55 dB-Linie kann in Teilen des Plangebietes überschritten werden. Die jeweiligen Bereiche bzw. die ermittelten Geräusch-Immissionen können der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 entnommen werden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann" in Oelde, AKUS 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

„EHEMALIGE BRENNEREI HORSTMANN"



Übersichtskarte: M 1:10.000

0 25 50 m
Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 112 cm x 74 cm Nord

Vorhabenträgerin:
r23 UG & Co. KG
Oberbilker Allee 53, 40223 Düsseldorf
Projektplanung:
Altefrohne Planungsgesellschaft mbH
Krickmarkt 12, 48231 Warendorf
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Entwurf, erneute Offenlage
März 2023

Gez.: Pr
Bearb.: Na

Pr. 20220518_157-BPlan-Entwurf2