STADT OELDE:
Bebauungsplan Nr. 162
"Quartiersentwicklung Overbergareal"

Planunterlage
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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Unterrichtung der Öffentlichkeit	Veröffentlichung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des 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	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde der Planentwurf mit Begründung etc. gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und parallel öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... und E-Mail vom ..... gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt. Oelde, den .... Bürgermeisterin	Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Oelde, den .... Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

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

THmax. 99,0 m ü.NHN
FHmax. 104,5 m ü.NHN
0,4
III

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzungen D.2.1 und D.2.2:
- zulässige Traufhöhe als Höchstmaß, hier z. B. 99,0 m. ü. NHN
- zulässige Firsthöhe als Höchstmaß, hier z. B. 104,5 m. ü. NHN

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß, hier 3 Vollgeschosse

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

E

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nrn. 10, 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

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)

5. Flächen für Tiefgaragen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

TG

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, siehe textliche Festsetzung unter D.3.2

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

V

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Teilflächen einer Parkanlage

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Schnitthecken (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- geschlossene, standortgerechte Schnittheckenpflanzung, siehe textliche Festsetzung D.4.1

Fachgerechter Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.4.2

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

Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

9. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, Gewässerrandstreifen entlang des Gewässers für Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

Temporäre Stellfläche für Müllbehälter am Abfuhrtag (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

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

Zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe E.1.1, hier:
SD min. 30°
WD min. 30°
- Satteldach (SD) mit mindestens 30° Dachneigung
- Walmdach (WD) mit mindestens 30° Dachneigung

12. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, siehe Kennzeichnungen G. und textliche Festsetzung Nr. D.5.1

Altablagerung Nr. 61526 „Alte Feuerwache / Overbergareal" (Gemarkung Oelde, Flur 15, Flurstücke 85, 88, 89 und 274) gemäß Altlastenkataster des Kreises Warendorf

13. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet: Teilbereiche des Plangebiets liegen innerhalb des gemäß § 76 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets im Bereich des Rathausbaches.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Einmessung: Vermessungsbüro Wiemes, Oelde,09/2023

Geplante Endausbauhöhen gemäß aktueller Straßenplanung (unverbindlich, Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Grundlage: GNEGEL GMBH / Stadt Oelde, Tiefbauamt: Lageplan Entwurf Straße, Umgestaltung Overbergareal in Oelde, Projektnummer 24022, 22.05.2024.

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte
- Maximal zulässige **Traufhöhe**: 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 **Firsthöhe:** Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First (Satteldach).

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO: In allen Teilflächen des WA 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 versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO:
a) Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.
b) Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.2 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 Pflanzung einer Schnitthecke entsprechend der im Plan festgesetzten Schnitthecken-pflanzung: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter Gehölze als geschlossene, einreihige Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Fachgerechter Erhalt von Bäumen: Die festgesetzten eingemessenen Bäume sind fachgerecht zu erhalten – hierfür gilt folgendes:
- Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der innerhalb des Plangebiets stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume sind so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte aktuelle Kronentraufbereich. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten; Zuanalagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind zulässig.
- Abgängiger Bestand ist gleichartig innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

Hinweise:

Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind z. B. Astschnitte oder Entfernung von Totholz. § 39 BNatSchG ist zu beachten.

Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 07/2014, die in der Stadtverwaltung Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung einsehbar ist.

4.3 Extensive Flachdachbegrünung: Auf den oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer und fachgenerigte 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.

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.

4.4 Tiefgaragendecken außerhalb der Überbauung sind gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,2 m dicken Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und als Grünanlagen intensiv zu bepflanzen (Tiefgaragendecken von den Zu-/Abfahrten der Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen).

5. Flächen mit aufschiebend bedingter Festsetzung (§ 9(2) BauGB)

Bei Bauvorhaben mit Eingriffen in den Untergrund innerhalb der gekennzeichneten Flächen (siehe Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB) gilt:
Im Plangebiet ist eine Bebauung erst ab dem Zeitpunkt des vollständigen Bodenaustauschs und der fachgerechten Entsorgung der durch die Bodenverunreinigungen des Altstandortes Nr. 61526 betroffenen Böden (im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der Straßenverkehrsfläche) zulässig.
Die vorstehend aufgeführte Maßnahme ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

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

1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
a) Dachaufbauten und -einschnitte (Gauben, Zwerchgiebel, Loggien etc.) sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 30° und steiler zulässig. Sie sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig, Dachflächenfenster sind zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen je Dachseite zwei Drittel der Dachfläche der jeweiligen Traufenlänge (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Vom Ortgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) wie auch zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten *(Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).*
c) Firstoberkante von Nebendächern: Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als **Dacheindeckung** sind Betondachsteine und Tonziegel in der Teilfläche WA1 nur in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) und in der Teilfläche WA2 nur in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel, ausgenommen Solaranlagen, sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
e) Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen: Bei geneigten Dachflächen ab einer Neigung von 5° sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.

1.3 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind im gesamten Plangebiet ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:
- Putz: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Ziegel/Klinker: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %) sowie rote bis sog. rotbunte Farbtönungen.
- Holz
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z. B. Glas, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig *(Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen).*

Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall gegf. zugelassen werden.

1.4 Fassadengliederung: Die straßenseitige Gebäudebreite darf höchstens 20,00 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.

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 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit nicht als Stellplatzanlage, als Ein- und Ausfahrtsbereich, als Zuwegungen, als Kinderspielgeräte oder als Nebenanlagen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Fläche sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig.

2.5 Für je vier Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter oder klimaresilienter Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 -16 cm) mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen 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. Ersatzweise können die Bäume in Abstimmung mit der Stadt an anderer Stelle im Plangebiet angepflanzt werden.

2.6 Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von heimischen und standortgerechten Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun. Kunststoffzäune und Kunststoffeinflechtungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.7 Entgegen der Vorgaben der Vorgartensatzung der Stadt Oelde (in der aktuellen Fassung zum jeweiligen Bauantrag) sind Stellplätze im Vorgarten grundsätzlich zulässig.

F. Hinweise

1. Altflasten: Gemäß derzeitigem Kenntnisstand wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 162 der Altstandort Nr. 61526 „Alte Feuerwache / Overbergareal" (Gemarkung Oelde, Flur 15, Flurstücke 85, 88, 89 und 274) im Altlastenkataster des Kreises Warendorf geführt (siehe hierzu auch Kennzeichnung / Punkt G.). Nach Landesbodenschutzgesetz besteht darüber hinaus 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: 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 (§ 26 (2) DSchG). 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 ggf. mögliche 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, helle Fassaden etc.

6. Artenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ökon GmbH: Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II für den Bebauungsplan Nr. 162 und „Grünzug Rathausbach" in Oelde, Münster, April 2024) zu beachten sind (Details siehe dort):
- Bauzeitenregelung „Gehölzbeseitigungen" (zulässig 01.12. bis 28./29.02)
- Bauzeitenregelung „Gebäudeabbrüche/-umbauten" (zulässig 15.03. bis 31.10)
- Bauzeitenregelung „Gewässerarbeiten" (zulässig 01.08. bis 31.01)
- Konzepterstellung „Ökologische Baubegleitung"
- Ökologische Baubegleitung „Gebäudeabbruch"
- Ökologische Baubegleitung „Baumfällung"
- Schaffung von 5 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden (CEF)
- Schaffung von 10 Fledermausersatzquartieren an Bäumen (CEF) mit Sicherung der Bäume
- Erhalt des Grünzugs Rathausbach als durchgängiger Dunkelraum

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung **insektenfreundliche Beleuchtungskörper** zu verwenden, insbesondere ist die Abschattung Richtung Parkanlage zu gewährleisten. Ergänzende Hinweise zur Außenbeleuchtung (z. B. an Nachbargrundstücken / Gebäuden) gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe dort, Kap. 4.2.3):
- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm) und einer Farbtemperatur zwischen 2700 bis 3000 K (warmweiß).
- In sensiblen Bereichen max. 0,1 lux Beleuchtungsstärke (entspricht der Helligkeit einer Vollmondnacht).
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben (ULR 0 %) 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.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen in Gehölzflächen zu nutzen.
- Die Nutzung heller Wegematerialien führt zu einer geringeren Beleuchtungserfordernis.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der Grünflächen durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o. ä. zu vermeiden.
- Abschaltung der Beleuchtung bei Nicht-Nutzung der Gebäude/Flächen/Nutzung adaptiver Beleuchtung.

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**, **Entwässerungssatzung** und die **Stellplatzsatzung** der Stadt Oelde wird hingewiesen.

9. Auslage von Vorschriften: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, 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 (ttw. 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 paduns) Lambertsnuss (Corylus maxima)
Dornsträucher:	**Sträucher:**	**Solitärbäume / Bäume auf Verkehrsflächen:**
Schlehe (Prunus spinosa) Hundsrose (Rosa canina) Weißdorn (Crataegus laevigataCrataegus 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 (öfftl. 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. Höhe baulicher Anlagen: Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
WA	**THmax. 99,00**	91,50	7,50 m
	FHmax. 104,50	91,50	13,00 m
	THmax. 97,50	91,50	6,00 m
	FHmax. 103,50	91,50	12,00 m

G. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 162 liegen **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind** und im Altlastenkataster des Kreises Warendorf geführt werden:

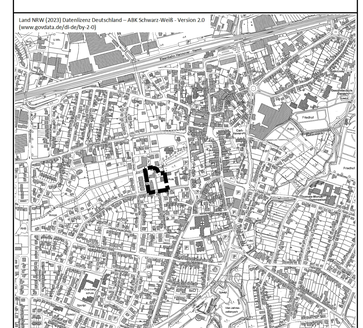
Altstandort Nr. 61526 „Alte Feuerwache / Overbergareal" (Gemarkung Oelde, Flur 15, Flurstücke 85, 88, 89 und 274)

Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen und mit ihr abzustimmen. Die Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf sind auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten. Die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. D.5.1 sind zudem zu beachten.

STADT OELDE:

BEBAUUNGSPLAN NR. 162

„Quartiersentwicklung Overbergareal"



0 25 50 m
Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 114 cm x 75 cm
Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	**Entwurf** **Juni 2024** Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Na

P:\ 2024081\1_162-Entwurf