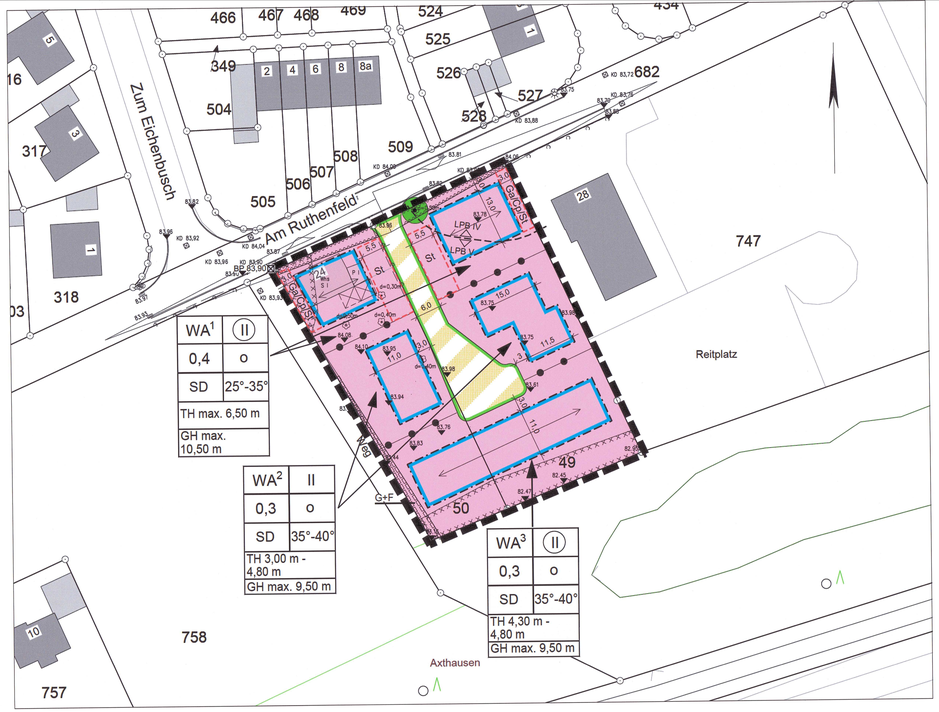


VERFAHRENSVERMERKE

Dieser Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 22.06.2020 aufgestellt worden.

Oelde, den 04.M.2020

Bürgermeisterin

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, den 18.05.2020

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB lagen die Planunterlagen vom 31.08.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls im genannten Zeitraum.

Oelde, den 04.M.2020

Bürgermeisterin

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.06.2021 bekannt gemacht.

Oelde, den 30.06.2021

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 16.08.2021

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" am 02.M.24 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 03.M.2021

Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 5.1.2022 öffentlich aus.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 5.1.2022 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 10.01.2022

Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Planzeichenverordnung (PlanZV)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

- WA1-3 – Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO, Höchstmaß, hier 0,3
- II – Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
- (II) – Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, zwingend, Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
- GH max. 9,50 m – Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über gem. § 16 i.V.m. § 18 BauNVO
- TH max. 6,50 m – Traufhöhe als Höchstmaß in Metern gem. § 16 i.V.m. § 18 BauNVO
- TH 3,00 m - 4,80 m – Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern gem. § 16 i.V.m. § 18 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o – offene Bauweise
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

- Erhaltungsgebot Baum mit Kronendurchmesser (siehe textl. Festsetzung 5)

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Ga/Cp/St – Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Ga – Garagen
- Cp – Carports
- St – Stellplätze (nicht überdacht)
- G+F – Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Ent-/Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- LPB IV / LPB V – Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB IV bis LPB V) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 BauNVO
- Angabe der Hauptfirstrichtung
- Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten
- Kampfmittelverdachtsfläche

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

- 35°-40° – zulässige Dachneigung, hier z.B. 35° bis 40°
- SD – zulässige Dachform der Hauptbaukörper, hier Satteldach

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

- 50 – Flurstücksgrenzen und -nummern
- vorhandene Bebauung
- 83,78 – Geländehöhen
- BP 83,90 – Bezugspunkt der Höhenfestsetzung: BP 83,90 ü. NHN -Kanaldeckel-
- d=0,50m – Baumbestand
- 10,0 – Bemaßung von Abständen

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

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	o	Bauweise
Dachform	SD	35°-40°	Dachneigung
Traufhöhe	TH 3,00 m - 4,80 m		
Gebäudehöhe	GH max. 9,50 m		

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen

2.1 Bezugspunkt:
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Metern bei Festlegung eines Bezugspunktes (BP). Bezugspunkt ist der im Plan dargestellte und mit 83,90 m ü. NHN eingemessene Kanaldeckel. .

2.2 Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte und werden wie folgt definiert:
Als Traufhöhe (TH) bei dem Satteldach (SD) gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks des Vollgeschosses mit der äußeren Dachhaut (nicht Dachrinne).

WA1 Nichtvollgeschoss – Traufhöhe Satteldach (SD)
WA2+3 Nichtvollgeschoss – Traufhöhe Satteldach (SD)

2.3 In den WA-Gebieten darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünftel der Firstlänge des Daches um 2m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang einzuhalten.

2.4 Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.

3. **Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig.

3.1 Stellplätze, Garagen und Carports
Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,0 m betragen. Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb von Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einhalten und sind zu dieser Seite mindestens zur Hälfte zu begrünen.

3.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den Vorgärten sind Standorte für Abfall-/Wertstoffbehälter ausgeschlossen.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit auf maximal fünf beschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 auf zwei Wohneinheiten je Gebäudeeinheit beschränkt.

5. **Anpflanzung von Bäumen sowie Bindung für den Erhalt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

5.1 Anpflanzung von Bäumen:
Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und zu unterhalten.

5.2 Der festgesetzte eingemessene Baum ist fachgerecht zu erhalten - hier gilt folgendes:
Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität des Baumes nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte aktuelle Kronentraufbereich. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten, Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm und Wurzelbereich des Baumes nicht beeinträchtigen. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich, soweit diese nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

5.3 Begrünung von Pflanzbeeten
Die Begrünung der Pflanzbeete soll mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern erfolgen. Die Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

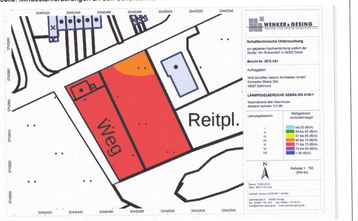
6. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung zu bestimmen.
Die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile sind im Bebauungsplan zeichnerisch nach DIN 4109-1:2018-1 festgesetzt.
Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgesetzten Bau-Schalldämm-Maß abgewichen werden.

6.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.
Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R'w,ges in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
IV	70	40	35
V	75	45	40

Tabelle: Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109



Lärmkarte Verkehr, Lärmpegelbereiche aller Geschosse bei freier Schallausbreitung, Wenker & Gesing 2019

7. **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bodenschutz -**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB)
Private Stellplätze sind zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Spitzfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenvabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

8. **Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf der Fläche Nr. 12a "Vinkel" Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19 tlw. erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeinen Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb diese Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

9. **Dachbegrünung von Flachdächern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

10. **Gestaltung privater unbebauter Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB sowie § 8 BauO)
Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. **Gestaltung baulicher Anlagen in den Baufeldern**

1.1 Dachform / Dachneigung
Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone ist für Hauptbaukörper das Satteldach (SD) zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen zulässig.

1.2 Sockelhöhe:
Die Sockelhöhe darf max. 0,5 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen.

1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Zwerchgiebel
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firstlänge 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 Zwerchgiebel. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Flächen der Dachaufbauten angerechnet.

1.4 Dacheindeckung
Für die Gestaltung geneigter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie die Begrünung von Dachflächen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

1.5 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.

1.6 Solaranlagen und geneigte Dächer:
Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen zu allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,50 m einhalten, firstbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.

1.7 Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

1.8 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

1.9 Grundstückseinfriedungen
Entlang der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun.

1.10 Abfallbehälter
Sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

2. **Vorgärten**
Bei der Gestaltung der Vorgärten ist die Vorgartensatzung Stand 2. März 2011 (Zweite Änderungssatzung vom 24.02.2011) der Stadt Oelde zu beachten. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3, 0 m von der Straßenseite.

Hinweise

1. Bodendenkmäler
Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder 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 durchzuführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. 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.

3. Kampfmittel
Im gekennzeichneten Bereich sind vor Baumaßnahmen vom Kampfmittelräumdienst Sondierungen durchzuführen. Hierzu ist der Kontakt mit der Stadt Oelde (Tel. 02522 72-0) aufzunehmen. Daneben gilt: Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Grund-/ Niederschlagswasser
Das Plangebiet liegt in Teilbereichen in ausgewiesenen Hochwasserrisikogebieten. Erhöhte Wasserspiegellagen können daher auch in Bereichen außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen: Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art u. Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und Treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. 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.
Die Vorgaben zum Hochwasserschutzgesetz II § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

5. Schutz von Außenwohnanlagen
Außenwohnanlagen wie Terrassen, offene Balkone und Loggien die in Bereichen mit Mittelungspegeln von > 60 dB(A) liegen, sind durch bauliche Vorkehrungen vor Lärm zu schützen.

Lärmkarte Verkehr, Mittelungspegel bei einer Berechnungshöhe von 2 m (Außenwohnbereiche) bei Bebauung, siehe auch weitere Abbildung Wenker & Gesing 2020

6. Soweit Geotherme-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuell Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

7. Artenschutz
Im Zuge des Planverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen und Empfehlungen:
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 01. 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.
Eine Beleuchtung der Gebäude, Stellplätze und Außenanlagen sollte auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden. Es wird empfohlen, Lichtquellen für unvermeidbare Beleuchtungen zur Seite und nach oben abzuschirmen und Beleuchtungszeiten bedarfsgerecht zu minimieren (z.B. Bewegungsmelder, Dimmer). Es sollten insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, verwendet werden (z.B. Natrium-Nieder-/Hochdrucklampen, warmweiße LED).
Grundlage: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld", Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Willy-Brandt-Platz 4, Dortmund, 2020

8. Gerüche
Durch die östlich angrenzende Tierhaltung kommt es im Plangebiet in kleinen Teilbereichen zu Geruchsbelastigungen. Im östlichen WA2 treten Bereiche mit Werten von mehr als 15 % Geruchsstundenhäufigkeiten auf.

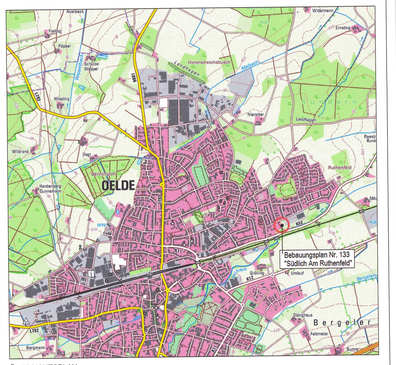
Geruchsstundenhäufigkeiten im Raster 5 m x 5 m im östlichen WA2, Wenker & Gensing 2020

9. Ökologische Belange
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.

10. Ortsrecht
Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

11. Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0



ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld"

1. AUSFERTIGUNG

Ausschnitt: Oelde
Planungsstand: Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Maßstab: 1 : 500

Stand 22.09.2021