



Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 25.09.2021 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Oelde, den 25.09.2021 Bürgermeister	Für den Entwurf Für den Entwurf: Oelde, den 03.10.2021 Förderleiter Städtebau, Planung, Bauordnung	Frühzeitige Beteiligung Nach örtlicher Bekanntmachung am 13.04.2022 legen die Planunterlagen vom 25.09.2021 bis einschließlich zum 15.05.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus. Nach örtlicher Bekanntmachung am 05.01.2023 legen die Planunterlagen vom 16.01.2023 bis einschließlich zum 19.02.2023 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus. Oelde, den 19.02.2023 Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 24.10.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 05.01.2023 legen die Planunterlagen vom 16.01.2023 bis einschließlich zum 19.02.2023 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus. Oelde, den 19.02.2023 Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen diesen Bebauungsplan am 24.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Oelde, den 24.04.2023 Bürgermeister	Bekanntmachung und Einsichtnahme Mit der örtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 25.09.2021, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sind die Bebauungspläne in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung und darin in Bezug genommenen öffentlich bekannt gemachten Regelwerke liegen gemäß § 10 Abs. 4 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit. Oelde, den 24.04.2023 Bürgermeister	Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 09.12.1990. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit. Oelde, den 24.04.2023 Bürgermeister
--	--	--	---	--	--	---

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

WA 1-6 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Mäß der baulichen Nutzung (die Höhenwerte sind in Metern, die in Klammern in Fuß)

0,3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o, 0 = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO

überbaute Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen, auf denen 50 % der insgesamt bebauten Flächen nur mit Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Trafikstation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Park

Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

Fläche für die Wasserversorgung

Regenrückhaltebecken

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ent-/Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belasten. Die entsprechenden Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie von betriebsrelevanten Bäumen freizuhalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: Erhalt von Dunklräumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: Erhalt von Dunklräumen

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Nutzungsschablonen (Die Werte sind Angaben und Beispiele, sie geben die Festsetzungen in Fuß)

baulichen Nutzung WA 1 II Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl 0,3 0 Bauweise

Dachform SD 35-40° Dachneigung

Traufhöhe TH max. 4,80 m FH max. 9,50 m Firsthöhe

Bebauungsart

Einzel- und Doppelhäuser

Einzelhäuser Reihenhäuser

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

80 dB Linie

Planzeichnung ohne rechtssetzenden Charakter

vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen

verrohrtes Gewässer

Gewässer

Freilegung (weit vergrößert)

Bestandsgrenzen

Katetergrenzen

Flurstücksummen

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandenes Nebengebäude

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 12 - 22 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Verengung des Gebiets dienendes Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 SOCKELHOHE § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
 Die Sockelhöhe darf minimal 0,20 m und maximal 0,60 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

2.2 TRAUFRÖHDE § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 16 BauNVO
 Die zulässige Traufhöhe (= Schräglänge zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachlinie) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt. In den Bereichen, in denen eine maximale Traufhöhe von 4,80 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünftel der Firstlänge des Daches um 2,00 m überschritten werden (siehe auch Festsetzung DACHAUFBAUTEN / DACHENSCHNITTE).

2.3 FIRSTHÖHE § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 16 BauNVO
 Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt. Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Baugruben sind zu beachten, da die Traufhöhe der Firsthöhe entspricht. Die festgesetzte Firsthöhe ist in diesem Fall nicht zu beachten. Bei Putzflächen ist die Firsthöhe der hochsteigende Dachabschluss und die Traufhöhe der niedrigste Dachabschluss, welche durch den Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut bestimmt werden.

2.4 HOHE DACH-PHOTOVOLTAIKANLAGE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

2.5 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO
 Das dritte Vollgeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,00 m und auf einer Gebäudeseite mindestens 2,00 m.

3. STELLPLÄTZE

CARAGEN / CARPORTS / NIEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 41 V. § 12 BauNVO
 Die Traufhöhe von Caragen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Caragen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Caragen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

4. ANZAHL WOHNHEINHEITEN

ANZAHL WOHNHEINHEITEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Zur Begrenzung der Wohnichte und der Gesamtdichte der Wohnungen wird auf den als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnheiten je Einfamilienhaus, Reihen- und Kettenhausausletten sowie Doppelhaushäufe auf zwei Wohnheiten begrenzt, hiervon ausgenommen sind die mit WA 5 und WA 6 gekennzeichneten Flächen. Auf den mit WA 5 gekennzeichneten Flächen sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnheiten und auf den mit WA 6 gekennzeichneten Flächen je Einzelhaus maximal zehn Wohnheiten zulässig.

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

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 DACHFORM / DACHNEIGUNG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Die Dachform und die Dachform der Hauptkörper richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. In den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig. Hierbei darf die Firstlänge maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes betragen.

5.2 DACHAUFBAUTEN / DACHENSCHNITTE § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ursprung muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten einseitig für Dachschichten sowie für Zwerchböden.

5.3 DACH- UND FASSADENGESTALTUNG § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
 Für die Gestaltung der Fassaden sind Stimmmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerzettel zulässig: rot bis rotbraun, rot-bau-bunt, rot-braun-bau-bunt sowie hellrot bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellrot bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Es sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachplatten und Dachsteine zulässig.

5.4 DOPPEL- UND REIHENHÄUSER § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

5.5 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG § 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB
 Zu der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und bei Eckgrundstücken zusätzlich seitlich in der Verlängerung bis zur Gebäudesockellinie sind Grundstücksfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Planzliste mit einer maximalen Höhe von 1,00 m Höhe zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun mit maximal gleicher Höhe. Zu weiteren öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstücksfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Planzliste mit einer maximalen Höhe von 2,00 m Höhe zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun mit maximal gleicher Höhe. Der Zaun darf nicht höher sein als die Hecke.

5.6 FASSADENGLIEDERUNG § 9 Abs. 1 Nr. 25d BauGB
 Die archaische Gebäudehöhe darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch die Höhe des Gebäudes 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. Dies ist auch für Reihen- und Kettenhäuser anzuwenden.

6. GRÜNLÄCHEN, NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE REGELUNGEN SOWIE KLIMASCHUTZ- UND KLIMAPASSUNGSSPEKTE

6.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen (A1 und A2) sind mit heimischen, standortgerechten hitzebeständigen Bäumen gemäß der Planzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die festgesetzte Anpflanzfläche A1 ist mit 4 großstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Die festgesetzte Anpflanzfläche A2 ist mit 22 Laubbäumen zu begrünen.

6.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Der mit einem Erhaltungszustand festgesetzte Baum ist in seinem Bestand zu sichern und bei Abgang wertig (Berechnung nach Wierendorfer Modell) zu ersetzen.

6.3 GESTALTUNG PRIVATER NIEBENBAUER FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie § 8 BauNVO
 Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Flächen zur Begrünung sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartensfläche betragen. Als Gestaltungselemente sind natürlich vorkommende mineralische Feststoffe (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen wasserabsorbierenden Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Speichermatten wie z.B. Abschürfmatten sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstocksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m von der Straßenseite.

6.4 BEGRÜNDUNG VON STELLPLÄTZEN

Je angelegene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, größerer hochstammiger Laubbau (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstellen von jeweils 5 m² gemäß Planzliste festgelegt zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall wertig zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Pflanzstellen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

6.5 DACHBEGRÜNDUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Wohngebäude mit Flachdach (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen auf einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindeststammabmaß von 10 cm auszuführen. Für die Gewinnung von Südemasse sind Flächen hierfür vorgesehen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünung sind bei Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsfächen benötigt werden.

6.6 PHOTOVOLTAIK-PFlicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
 Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern zu errichten. Nebenanlagen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.

6.7 CEF-MAßNAHMEN UND VERMEIDUNGSSMAßNAHMEN

§ 9 Abs. 2 BauGB
 Eine Bebauung der Flächen kann erst dann erfolgen, wenn die CEF-Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sind.

6.8 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - HER ERHALT VON DUNKELRÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
 Bei der Bebauung der ausgewiesenen Flächen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Verwendung von inaktiveren Leuchtmitteln mit einem eingedeckerten Spektralbereich (Spektralbereich bis 630 nm), z.B. warmweiß LED (3000-3000 K)
- Vermeidung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite
- Begrenzung der Leuchtdichten auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Leuchtstellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Leuchtstellen
- Die Nutzung heller Wegmarkierungen führt zu einem geringeren Beleuchtungsbedarf
- Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Bauelemente (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der erlebbaren Bereiche durch eine hohe Rückstrahlung angestrichelter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden.

6.9 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

§ 9 Abs. 1a BauGB
 Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Maßnahmen auf dem Grundstück Gematke/Oelde Flur 125, Flurstück 33 (Nr. 16 des Katasterflächenkatasters) erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den innerhalb des Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugerechnet (Sammelausweisung). Die Eingriffe in die Natur und Landschaftsbeurteilung werden im Umweltbericht dargestellt.

RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG

Baugesetz (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
 Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GF NRW)
 Planzischenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Geobasisdaten Kreis Warendorf, ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 143 "Weitkamp II"

7. IMMISSIONSSCHUTZ

VORKEHRNEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Veränderung von Gebäuden, die nicht zur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen RV, des Außenbaus sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts geschützten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebiets - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Auslässe (Bühnenpötte bis L= 45dB(A) [DN 18005-1 Bl. 1]) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rücklaufventilen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes RV, des des Außenbaus sind zu kennzeichnen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles nach [DN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Bauteile oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an die Schalldämmung resultieren.

Nördlich der 60 dB-Linie sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) in Ausrichtung zur 'Wiederholter Straße' unzulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in Teilen den Bebauungsplan Nr. 64 'Weilkamp'.

2. Nach dem heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Geltungsbereichs keine Altstandorte, Altlasten oder Altlagern vermutet. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderkundungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund ergoßen werden.

3. Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodendenkmalen oder Befunden, Tonerschalen, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSOG NRW). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

4. Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfplatzdienst zu verständigen.

5. Während der Bauzeit der öffentlichen Erschließungs- sowie Ven- und Entsorgungsanlagen in unmittelbarer Nähe zum Bestandsbaum (festgesetzte Plangebietsfläche) ist von der Grundwasser-Abzinkanlage ein Bewässerungsstrang zum Bestandsbaum sicherzustellen.

6. Auf die in dem 'Artenerschützlichen Fachbeitrag' (erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung und Umwelthilflichkeit ökon GmbH, Februar 2020) beschriebenen artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, werden folgende Hinweise erteilt, weitergeleitet. Diese betreffen:

- Bauzeitregelung, Erschließungsarbeiten' (Beginn außerhalb 15.03 bis 30.06)
- Bauzeitregelung, 'Ordnungsgeltung' (außerhalb 15.03-30.06)
- Bauzeitregelung, 'Gehölzschonung' (ab 15.03.2022)
- Ökologische Baubegleitung (Fällung Altbäume)
- Ausgleichsmaßnahmen für 3 Kiebitzreviere (CEF)
- Ausgleichsmaßnahmen für 1 Fiedlerchenrevier (CEF)
- Erhalt lichteramer Dunkelräume

Die Dokumentation der Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen für 3 Starnenreviere (3 Starnenkanäle) ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 beizulegen.

7. Zur Minimierung von Erwartungen sind folgende allgemeine Maßnahmen zu beachten:

- Minimierung der Eingriffe in den Gehölzbestand auf das erforderliche Mindestmaß, Erhalt von Gehölzen und vor allem alten Bäumen, insbesondere von Hohlstämmen soweit möglich;
- Schutz der vorhandenen Gehölze vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18202;

ÜBERSICHTSPLAN
 Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Stadt Oelde
 Die Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 143 "Weitkamp II"

1. Ausfertigung

Ausschnitt: Oelde - Ost
 Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 1.000

Stand 12/23 - Geo.Schu
 Zeichenname BP143_U_Weitkamp II