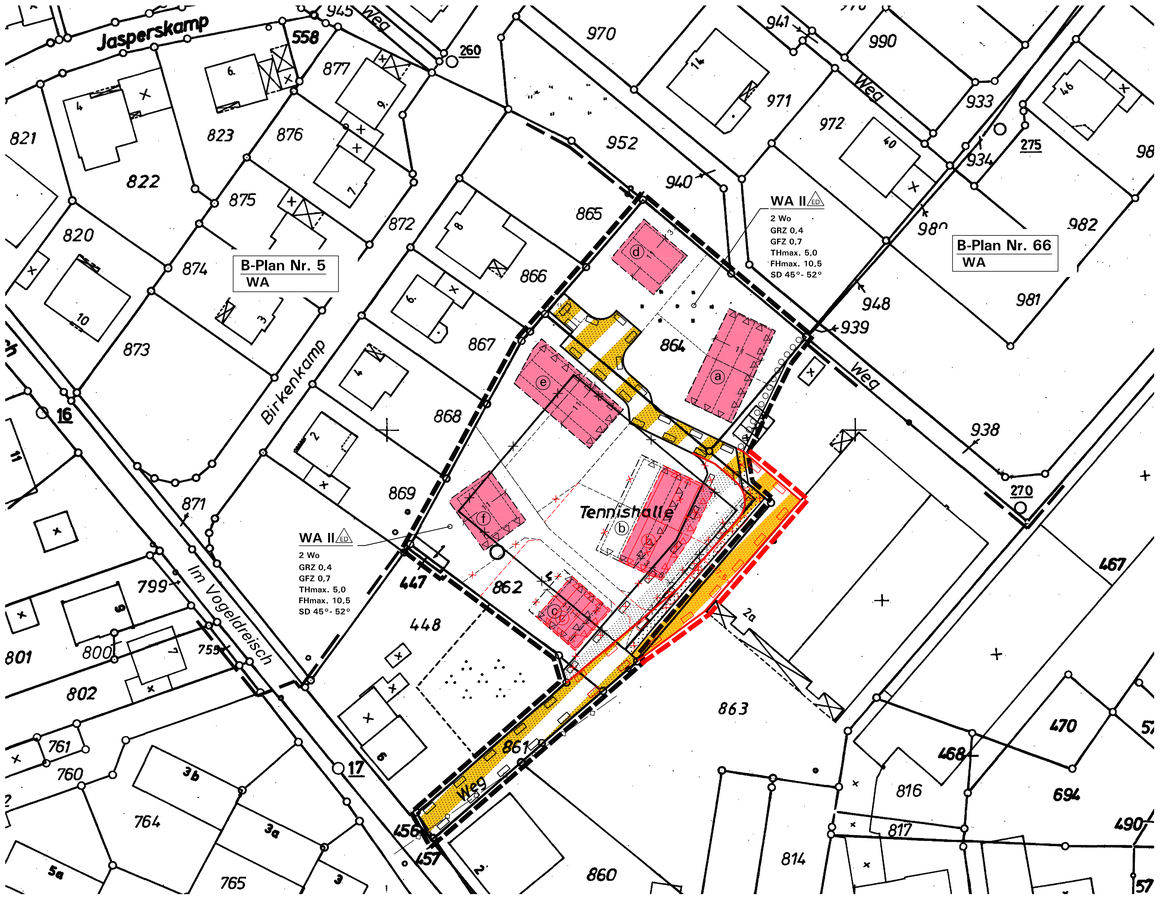
# STADT OELDE:
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
# "Stromberg - Ehemaliges Tennishallengelände"




## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB):** in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),~~ 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt ~~geändert durch Gesetz vom~~ 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005, hier insbesondere: Regelungen des § 12(3) BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan"

**Grundlage der Planzeichnung und der Festsetzungen, soweit nicht als vorhabenbezogene Sonderregelungen nach § 12(3) BauGB gekennzeichnet:**

- **§ 9 BauGB;**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der z.Z. geltenden Fassung in Verb. mit § 9(4) BauGB.
- **Landeswassergesetz (LWG NRW):** in der z.Z. geltenden Fassung

### B. Planzeichenerklärung gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

**WA**

2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,7

II

FHmax. ... m
THmax. ... m

SD 45°-52°

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB), hier mit Konkretisierung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12(3) Satz 2 BauGB und mit Einschränkungen i.V.m. § 1 BauNVO**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit projektbezogener Konkretisierung**, zulässige Nutzungen im Projekt "Wohnpark Im Vogeldreisch": Wohnen, gemäß § 1(5) BauNVO können darüber hinaus die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 2 und 3 als Ausnahme zugelassen werden. Auch nicht ausnahmsweise zulässig gemäß § 1(6) BauNVO sind die Nutzungen nach § 4(3) BauNVO.

**1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** gemäß textlicher Festsetzung D.1.2

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

**2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß;** z.B. 0,4

**2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** z.B. 0,7

**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** hier 2

**2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt** gemäß textlicher Festsetzung D.2.1:

a) **Maximal zulässige Firsthöhe** (= Oberkante First), hier 10,50 m

b) **Maximal zulässige Traufhöhe** (=Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), hier 5,0 m

**3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder **nicht überbaubare Grundstücksfläche**

**4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**

**4.1 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsstraße**

**4.2 Straßenbegrenzungslinie**

~~**5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**~~

~~**5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün**~~

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

**5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr.25a BauGB), hier: Heckenpflanzung, 1-reihig** gemäß textlicher Festsetzung D.4.1

**6. Sonstige Planzeichen**

**6.1 Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier: Erdgasleitung der RWE GmbH**

**6.2 Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrechte**

**6.3 Kennzeichnung der Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an § 9(1) Nr. 24 BauGB erforderlich sind** (siehe textliche Festsetzung D.5.1)

**6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**

**6.5 Maßangaben in Meter**, z.B. 3 m

**7. Gestaltungsvorgaben (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)**

**7.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach (SD) mit jeweils zulässiger Dachneigung

### C. Kataster amtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

**I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**

**Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein und Flurstücksnummern**

**Vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

**Angrenzende Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 66 mit Festsetzung jeweils eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)**
(lediglich nachrichtliche Darstellung zur Information)

**II. Planerische Darstellungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Geplante Gebäude** (unverbindlich)

**Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten** (unverbindlich)

**Vorgeschlagene Stellplätze und Baumstandorte im Straßenraum** (unverbindlich)

**Zu beseitigende bauliche Anlage**

### D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB), hier mit Konkretisierung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12(3) Satz 2 BauGB und mit Einschränkungen i.V.m. § 1 BauNVO**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit projektbezogener Konkretisierung**, zulässige Nutzungen im Projekt "Wohnpark Im Vogeldreisch": Wohnen, gemäß § 1(5) BauNVO können darüber hinaus die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 2 und 3 als Ausnahme zugelassen werden. Auch nicht ausnahmsweise zulässig gemäß § 1(6) BauNVO sind die Nutzungen nach § 4(3) BauNVO.

**1.2** Im Allgemeinen Wohngebiet ist die **Zahl der Wohnungen** auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt; bei Doppelhäusern kann als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB eine 2. Wohneinheit zugelassen werden.

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

**2.1 Bezugshöhenpunkt** für die Traufe und Firsthöhe (Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Meter ist die Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

Berechnung des Bezugshöhenpunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Gehweg bzw. OK Fahrbahnrand/Bordstein) der Erschließungsstraße; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 23(5) BauNVO 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 diesen zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

**4.1** Fachgerechte **Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze** als geschlossene Strauchhecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), mindestens 1-reihig, Pflanzabstand mindestens 1,5 m zwischen Gehölzen.

**5. Vorkehrungen für Wohnnutzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm (in Anlehnung an § 9(1) Nr. 24 BauGB)**

**5.1 Grundrisslösungen als vorhabenbezogene Konkretisierung:** Zur Vermeidung von Immissionsorten (lt. TA-Lärm vom 26.08.1998) sind an den gekennzeichneten östlichen Baugrenzen bzw. Fassadenseiten (Baufelder a, b, c) sowie an der nördlichen Baugrenze/Fassadenseite (Baufeld e) jeweils in allen Geschossen und im Dachraum schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 vom November 1989 nicht zulässig. Schutzbedürftige Räume sowie Terrassen, Balkone und Loggien sind auf lärmabgewandte Gebäudeseiten zu legen.
An den gekennzeichneten nördlichen und südlichen Stirnseiten der Gebäude (Baufelder a, b, c) sowie der östlichen Stirnseiten (Baufelder e, f) sind jeweils keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig.

**5.2 Vorhabenbezogene Sonderregelung:** Die Doppel-/Einzelhäuser in den Baufeldern a, b, c besitzen **Erschließungsfunktion** für die Gebäude in den Baufeldern d, e, f (Schallabschirmung) und sind vor Bezug der Gebäude in den Baufeldern d, e, f zu errichten.
Sofern die Gebäudelänge in den Baufeldern a und b um mehr als 4,0 m hinter dem Außenmaß der Baugrenzen zurückbleibt, ist ein erneuter schallgutachterlicher Nachweis erforderlich.

**5.3 Ausnahmen nach § 31(1) BauGB** können jeweils zugelassen werden, wenn durch einen Schallgutachter die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete an der jeweiligen Fassade nachgewiesen wird.

### E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO)**

**1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone:** Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 45°-52°.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig. Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen als Ausnahmen zugelassen werden.

**1.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten sowie - einschnitte**

a) Als **Dacheindeckung** sind für das Hauptdach Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Garagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch allgemein ausdrücklich zulässig.

b) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

c) **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

d) **Dachaufbauten/-einschnitte** müssen untereinander sowie zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

**1.3 Gestaltung der Außenwände, Sockelhöhe**

a) **Doppelhäuser** sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel, Traufe- und Firsthöhe), Dachneigung, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

b) Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhenpunkt (gemäß textlicher Festsetzung D.2.1) betragen.

**2. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften**

Bei **Gestaltungsfragen** wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

**Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. **Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

### F. Hinweise zur Beachtung

**1. Kennzeichnung des vorbelasteten Bereichs nach § 9(5) Nr. 1 BauGB durch mögliche Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm:**
Die neu hinzukommende Wohnbebauung hat die Gemengelage mit dem südöstlich angrenzenden SB-Markt (Lebensmittel- und Getränkemarkt) zu berücksichtigen. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Schallgutachten wird verwiesen.

Es besteht kein Schutzanspruch wie in einem Wohngebiet "auf der grünen Wiese", sondern eine *Vorbelastung* durch den SB-Markt. Die Geräuschvorbelastungen überschreiten in der östlichen Bauzeile des Plangebietes (Baufelder a, b, c) und an den Fassadenseiten der westlichen Bauzeile mit Blickbeziehung zum SB-Markt (Baufeld e, f) den idealtypischen Nachtwert für ein Allgemeines Wohngebiet (40 dB(A) nachts):

- An den östlichen Fassaden und den gekennzeichneten Stirnseiten der Gebäude der Baufelder a, b, c sowie an den gekennzeichneten Fassaden der Baufelder e, f werden die Wohngebietswerte überschritten, schutzbedürftige Immissionsorte sind dort ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen D.5.1).
- An der lärmabgewandten Seite werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

**2. Altlasten:**
Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.

**3. Bodendenkmale:**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**4. Grund- und Niederschlagswasser:**
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,6 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**5. Ökologische Belange:**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe).

Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden empfohlen, z.B. bei Garagen (Hinweis: ggf. nachbarliche Abstimmung erforderlich!).

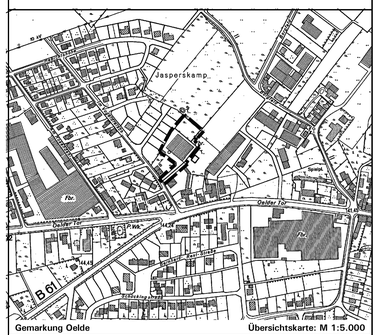
**6. Die "Vorgartensatzung" der Stadt Oelde vom 22.02.1996 ist zu beachten.**

rot = Änderungen nach der Offenlage

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 *„Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände"*** basiert auf dem Lageplan des Architekten W. Hillemeyer, Rheda-Wiedenbrück vom Januar 2004 als Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB und modifiziert diesen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 414 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 864, 863 (tlw.), 862, 861 und 447 der F.M. Immobilien GmbH & Co.

| Einleitungsbeschluss gemäß § 12(2) BauGB | Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1)BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB | Plangrundlage |
|---|---|---|---|---|---|
| Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12(2) BauGB i.V.m. § 2(1) BauGB ist vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am ..... beschlossen worden.<br>Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Oelde, den .....<br>Bürgermeister Schriftführer | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.<br>Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.<br>Oelde, den .....<br>Technischer Beigeordneter | Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.<br>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.<br>Oelde, den .....<br>Bürgermeister Schriftführer | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.<br>Oelde, den .....<br>Bürgermeister Schriftführer | Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.<br>Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.<br>Oelde, den .....<br>Bürgermeister | Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.<br>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.<br>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.<br>Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. 661 / Jahr 2004 |

## STADT OELDE:
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
## „Stromberg - Ehemaliges Tennishallengelände"




Gemarkung Oelde — Übersichtskarte: M 1:5.000

0 — 25 — 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 108 cm x 68 cm — Nord

**Vorhabenträger:** F.M. Immobilien GmbH, Inselweg 25, 33397 Rietberg

**Projektplanung:** W. Hillemeyer, Dipl.Ing. Architekt, Nonnenwall 14, 33378 Rheda-Wiedenbrück

**Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung:** Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann/Tischmann, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Satzung Juni 2006

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Du

Stand: 15.03.2006