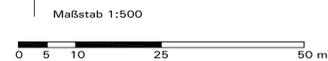
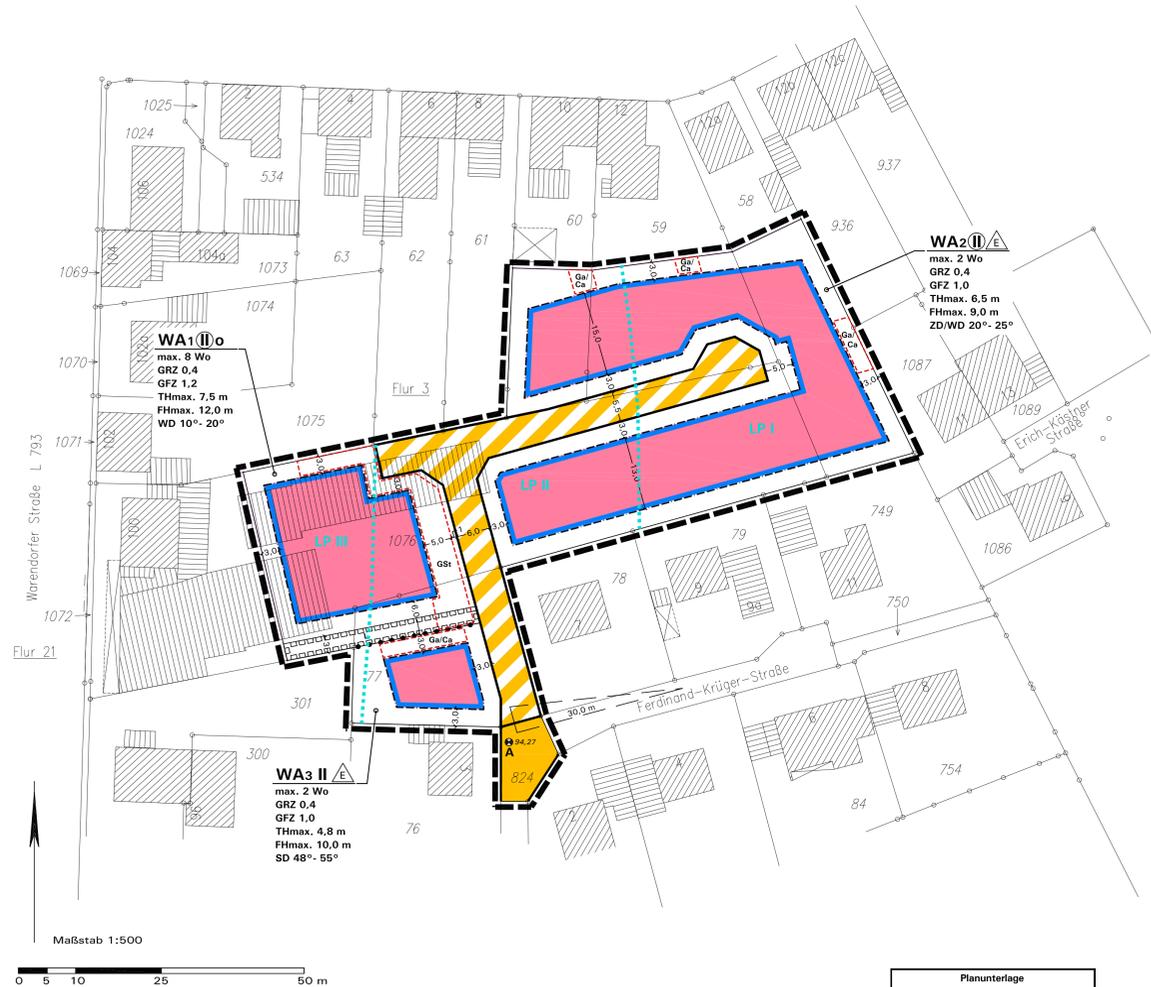


STADT OELDE: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 122 "Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße"



Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990.

Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW⁶ Geobasis NRW 2011

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) 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

Bürgermeister Schriftführerin

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Oelde, den

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Oelde, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am mit ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 Schriftführerin

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am mit ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (Bauo NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208).

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
- 94,27 A** Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) in Meter über NN (Normal-Null), siehe textliche Festsetzung D.2.1.
- THmax. 7,5 m** Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1.1:
- Höchstmaß, hier z.B. 7,5 m
- FHmax. 12,0 m** Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1.2:
- Höchstmaß, hier z.B. 12,0 m
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,4
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z.B. 1,2
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- maximal, hier zwei Vollgeschosse
 - zwingend, hier zwei Vollgeschosse
- 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- Bauweise:
- Offene Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(4) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 4.1
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich,
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- max. 2 Wo** Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.6.1
- 5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung: Öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße
- 6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**
- Leitungsrechte (L), siehe textliche Festsetzungen D.3.1 und D.3.2
- 7. Flächen für Vorkerkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
- Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkerkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Lärmpegelbereichs III, siehe textliche Festsetzung D.4.1
- 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)**
- Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe textliche Festsetzung E.1.1 - E.1.6
- Walmdächer mit 10° bis 20° Dachneigung
 - Zelt- und Walmdächer mit 20° bis 25° Dachneigung
 - Satteldächer mit 48° bis 55° Dachneigung
- 9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9(1) BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (Carports, Ca) (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1
 - Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.6.2
 - Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen der Kartenzugrunde**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

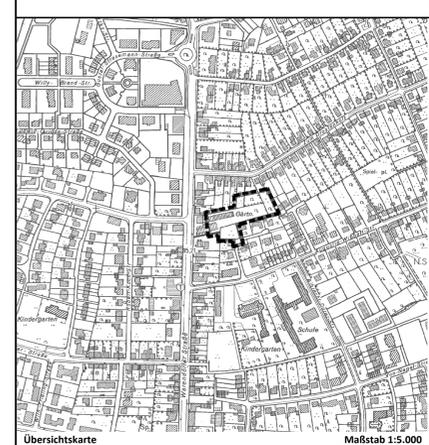
D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1** Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1** Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der festgesetzte Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) mit einer Höhe von 94,27 m über NN (Normal-Null); Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst 661 Tiefbau und Umwelt, Stand 11.08.2014.
- 2.1.1** Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.1.2** Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts bzw. bei Zeltedächern des Firstpunkts.
- 2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):** Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
- 3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**
- 3.1** Mit Leitungsrechten (L) zugunsten der Stadt Oelde, der Versorgungsträger und der Anlieger der unter B 5 festgesetzten privaten Planstraße (Flurstück 1076, 60, 59, 58 und 77; alle teilweise sowie Gemarkung Oelde, Flur 3) zu belastende Flächen (Mischwasserkanal, sonstige Versorgungsleitungen).
- 3.2** Die gemäß Plankarte festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden gleichzeitig gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.
- 4. Flächen für Vorkerkehrungen vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
- 4.1** Innerhalb der für Schutzvorkerkehrungen nach den Lärmpegelbereichen II und III festgesetzten Flächen 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 Schutzvorkerkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin/siehe Hinweis G.9) zu vorzunehmen:
- | Lärmpegelbereich/
Außenlärmpegel | erf. R w.res der Außenbauteile, jeweils für
Aufenthaltsräume in
Wohnungen | Büroräume u.ä. |
|-------------------------------------|---|----------------|
| II/56 – 60 dB(A) | 30 dB | 30 dB |
| III/61 – 65 dB(A) | 35 dB | 30 dB |
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.
- Hinweis:* Zur weiteren Betrachtung wird auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ sowie auf die als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 19.08.2014 (DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart) verwiesen.
- 5. Stellplätze (§§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)**
- 5.1** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den hierfür speziell festgesetzten Flächen (Ga/Ca) zulässig. Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind auf der hierfür speziell festgesetzten Fläche als nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig (siehe auch E.2.2).
- 6. Sonstige Festsetzungen**
- 6.1** Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Auf Baugrundstücken in den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets sind maximal zwei Wohnungen und in der Teilfläche WA1 maximal 8 Wohnungen zulässig.
- 6.2** Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

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

- 1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
- 1.1** Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß D.2.1) darf höchstens 0,5 m betragen.
- 1.2** Hinsichtlich Dachform und Dachneigung sind für untergeordnete Baukörper, Garagen bzw. überdachte Stellplätze und Nebenanlagen abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- 1.3** Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Dachneigungen unter 48° sind unzulässig. Über der Traufe angeordnete Dachbauten, Zweerhdiegel und Dacheinschnitte (Loggien), dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten/ Dacheinschnitten und Organg: mindestens 1,5 m.
- 1.4** Die First- bzw. die Oberkante von Nebendächern muss bei Satteldächern mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
- 1.5** Als Dacheindeckung für geneigte Dächer über 15° sind Betondachsteine oder Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazit-grau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind abweichende Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Glasdächer sind bei allen Dachneigungen zulässig.
- 1.6** Solaranlagen sind an Fassaden von Gebäuden sowie auf Haupt- und Nebendächern allgemein zulässig (§ 65(1) Nr. 44 BauO NRW). Bei Fassaden und geneigten Dächern sind sie in oder auf der Außenhaut sowie parallel dazu anzubringen. Solaranlagen als untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig.
- 2. „Vorgartensatzung“:**
- 2.1** Hinsichtlich
- der Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
 - der Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Lagerplätze, Stellplätze und der Standplätze für Abfallbehälter und
 - der Verpflichtung zur Herstellung, dem Verbot der Herstellung sowie über Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen
- der Grundstücke im Stadtgebiet von Oelde, wird auf die „Vorgartensatzung“ verwiesen.
- 2.2** Im Sinne des § 8 der „Vorgartensatzung“ der Stadt Oelde (siehe E.3.1) sind für Stellplatzanlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (z.B. bei Gemeinschaftsstellplätzen GSt unter D.4.1), standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang ab 16-18 cm mit einer Mindesthöhe von 2,0 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ab 4 KFZ-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, für alle weiteren 1-4 Stellplätze kommt jeweils ein Baum hinzu. Die Pflanzorte sind auf der Stellplatzfläche frei wählbar, sofern geeignete Wachstumsbedingungen vorliegen bzw. geschaffen werden, keine Beeinträchtigungen unterirdischer Leitungsstrassen zu erwarten sind und die Grenzabstände dem Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) entsprechen. Trifft dies nicht zu, sind ausnahmsweise abweichende Standorte auf dem Grundstück möglich. Ergänzend sind zur Abgrenzung einreihige, standortgerechte Gehölze als geschichtene Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit geboten, ist eine Höhe von maximal 0,7 m Höhe vorzusehen.

STADT OELDE: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 122 „NÖRDLICH DER FERDINAND-KRÜGER-STRASSE“



Übersichtskarte Maßstab: 1:500

Planformat: 98 cm x 77 cm

Maßstab: 1:5.000

Bearbeitung: Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde und

Planungsstand: April 2015

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: vB, Ti

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29