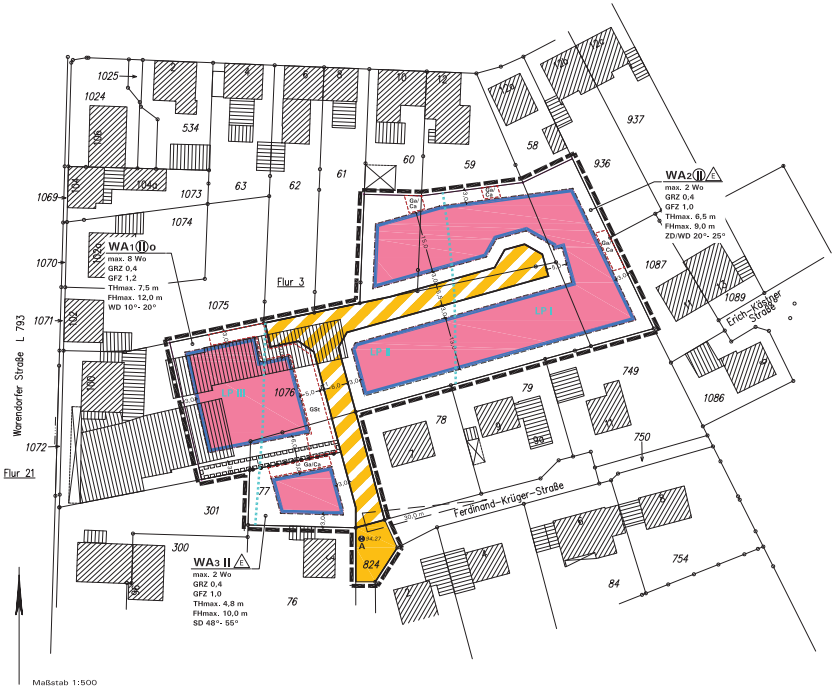
STADT OELDE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 122
"Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße"



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 (G.V. 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

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

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

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

94,27 A — 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

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

LP I / LP II / LP III — Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen 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

WD 10°- 20° — Walmdächer mit 10° bis 20° Dachneigung

ZD/WD 20°- 25° — Zelt- und Walmdächer mit 20° bis 25° Dachneigung

SD 48°- 55° — 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

Ga/Ca — Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und überdachte Stellplatz (Carports, Ca) (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

GSt — 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

6,0 — Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

4427 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

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 Zeltdächern 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 Leitungsrechte zu belastenden Flächen werden **gleichzeitig gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhaltende Flächen** festgesetzt.

4. Flächen für Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der für **Schutzvorkehrungen 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 Schutzvorkehrungen 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) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher 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 Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien), dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufllänge nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten/ Dacheinschnitten und Ortgang: 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 anthrazitgrau) 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 unterge ordnete Nebenanlagen sind unzulässig.

2. „Vorgartensatzung":

2.1 Hinsichtlich
- der Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der **unbebauten 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), standortgeeignete 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 Leitungstrassen 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 geschnittene 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.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlung zu örtlichen Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

3.1 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

F. Hinweise

1. 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 - 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenwasser, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über aneinandergrenzender Grundstücke hinweg, nicht durch z.B. ein Aufhöhen des Baugrundstücks zu unterbrechen.

2. 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.

3. Altlasten:
Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Geräche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf oder die Stadt Oelde umgehend zu benachrichtigen.

4. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbesondere 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 EN 1717 i.V.m. DIN 1988-100 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!).

5. Artenschutz:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten soll eine Baufeldräumung nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines Jahres erfolgen. Zudem sind allgemeine Gehölzschnitte im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres zu vermeiden.

6. Auslage von DIN-Normen
Die DIN-Normen 4109 bzw. 18005 (Schallschutz) werden beim Bauamt der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.

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

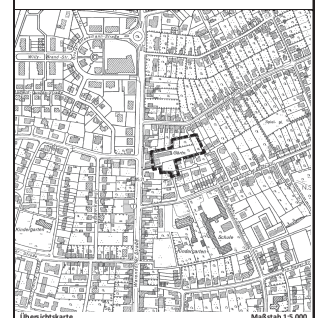
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW© Geobasis NRW 2011

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) 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 .... Bürgermeister Schriftführer/in	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Oelde, den .... Bürgermeister	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 ausgelegen. Oelde, den .... Bürgermeister	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 .... Bürgermeister Schriftführer/in	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 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

STADT OELDE:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 122 „NÖRDLICH DER FERDINAND-KRÜGER-STRASSE"



Übersichtskarte — Maßstab 1:5.000

Maßstab: 1:500 — Planformat: 98 cm x 77 cm — Nord

0 25 50 m

Bearbeitung:	Planungsstand:
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Ratsstiege 1, 59302 Oelde und Planungsbüro Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	April 2015 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: vB, Ti