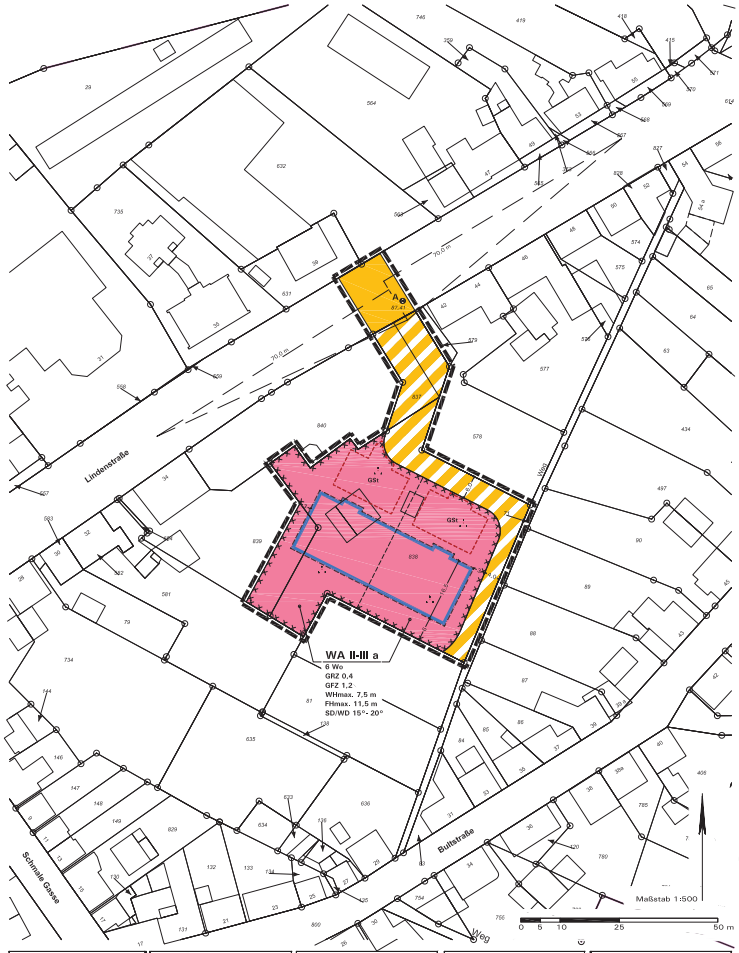
# STADT OELDE:
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 "Südlich der Lindenstraße"




| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB | Planunterlage |
|---|---|---|---|---|
| Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am ....., beschlossen worden.<br><br>Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.<br><br>Oelde, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister Schriftführerin | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.<br><br>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.<br><br>Oelde, den .....<br><br>.....<br>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.<br><br>Oelde, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister Schriftführerin | 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.<br>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.<br><br>Oelde, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister | Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.<br><br>Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.<br><br>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.<br><br>Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW© Geobasis NRW |

## 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

**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

**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):

A 87,41 — Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) in Meter über NN (Normal-Null), siehe textliche Festsetzung D.2.1.

Zulässige Wandhöhe (WH) in Meter über Bezugspunkt; bei massiven Brüstungen entspricht die Wandhöhe dem obersten Abschluss der Außenwand (= Oberkante der höchstgelegenen Attika), bei Sattel- und Walmdächern der Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), siehe textliche Festsetzungen D.2.1

WHmax. 7,5 m — - Höchstmaß, hier 7,5 m

Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt (= Oberkante des Firsts, siehe textliche Festsetzung D.2.1:

FHmax. 11,5 m — - Höchstmaß, hier 11,5 m

GRZ 0.4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,4

GFZ 1.2 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 1,2

II-III — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse, siehe textliche Festsetzung D.2.2

**3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

a — Bauweise:
- Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

6 Wo — Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.5.1

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung: Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße; neben Anliegerverkehr nutzbar als öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Fahrrecht für Müll- und Rettungsfahrzeuge

**6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bau O NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)**

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe textliche Festsetzung E.1.2 - E.1.6

SD/WD 15°- 20° — - Sattel- und Walmdächer mit 15° bis 20° Dachneigung

**7. Kennzeichnung (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)**

Kennzeichnung der durch Schienen- und Straßenverkehrslärm belasteten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten, siehe Hinweis F.6

**8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9(1) BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 (§ 9(7) BauGB)

GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.2

6,0 — Maßangabe in Meter

### C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

**Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**

442 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

25 — 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 87,41 m über NN (Normal-Null; Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst 661 Tiefbau und Umwelt, Stand 16.10.2014).

**2.2** Das **dritte Vollgeschoss** ist als Staffelgeschoss auszubilden (siehe auch § 2(5) BauO NRW). Dabei sind die Außenwände auf drei Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m und auf der verbleibenden Seite um mindestens 2,0 m gegenüber denen der darunterliegenden Geschosse zum Gebäudeinneren hin zurückzusetzen. Das Zurücksetzen kann baulich auch durch vorgelagerte Balkone umgesetzt werden, deren Gesamtlänge sich mindestens über 2/3 der Gebäudeseite erstreckt.

**2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):** Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

**3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22(4) BauNVO)**

**3.1** Zulässig sind Einzelhäuser mit einer maximalen Länge der Hauptbaukörper von 19,0 m.

**4. Stellplätze (§§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)**

**4.1 Gemeinschaftsstellplätze (GSt)** sind auf der hierfür speziell festgesetzten Fläche als nicht überdachte Stellplätze zulässig (siehe auch E.2.2).

**5. Sonstige Festsetzungen**

**5.1 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Auf Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets sind nur 6 Wohnungen zulässig.

**5.2 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** sind unzulässig.

**1.4** Die **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss bei Sattel- und Walmdächern mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

**1.5** Als **Dacheindeckung** für geneigte Dächer von 15° - 20° 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 Farbe n 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 BauONRW).

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 **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 auch E.3.1) sind für **Stellplatzanlagen**, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (z.B. bei Gemeinschaftsstellplätzen GSt unter D.3.1), 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 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 Empfehlungen 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. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**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 - Gerüche, 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).

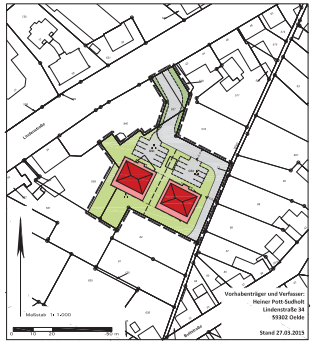
Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit 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!).

**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. Immissionsschutz-Gutachten**
Auf das Plangebiet wirken aus dem nördlichen Umfeld Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Hamm/Gütersloh sowie Straßenverkehrslärm der Lindestraße ein. Hierzu wurde mit Datum vom 26.03.2015 von der Firma Uppenkamp und Partner aus Ahaus ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 als Anlage beigefügt ist und auf das ausdrücklich verwiesen wird. Relevant ist dies insbesondere im Hinblick auf Anforderungen an die Schalldämmung der Außenfassade einschließlich Wandkonstruktion, Fenster, Rollladenkästen und ggf. weiterer Bauteile. Regelungen hierfür sind Bestandteil des Durchführungsvertrags, auf den ebenfalls ausdrücklich verwiesen wird.

### G. Vorhaben- und Erschließungsplan




**Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

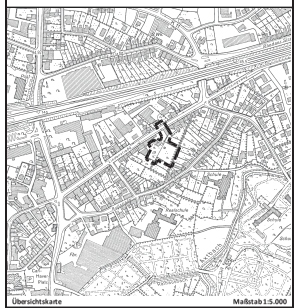
- Private Erschließungsstraße
- Baugrenze
- Mehrfamilienhäuser
- Gemeinschaftsstellplätze für PKW's mit Zufahrt
- Grenze des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
  Hinweis: Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 837, 838 und teilweise 839 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,3 ha (alle Gemarkung Oelde, Flur 7). In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 werden Teilflächen der Lindenstraße gemäß § 12(4) BauGB zusätzlich mit einbezogen.
- 6,0 — Maßangabe in Meter

**Allgemeiner Hinweis zur Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123:**

Rote Planzeichen und Textstellen = Ergänzungen nach der Offenlage bzw. vor dem Satzungsbeschluss

**STADT OELDE:**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 123 „SÜDLICH DER LINDENSTRASSE"**




Übersichtskarte — Maßstab 1:5.000

Maßstab: 1:500 — Planformat: 112 cm x 68 cm — Nord

0 — 50 m

| Bearbeitung: | Planungsstand: |
|---|---|
| Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung<br>Ratsstiege 1, 59302 Oelde und<br><br>Planungsbüro Tischmann Schrooten<br>Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück<br>Telefon 05242/5309-0, Fax 05242/5309-29 | März 2015<br><br>Gezeichnet: Pr<br>Bearbeitet: vB, Sc |