

STADT OELDE:

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"WOHNQUARTIER WIBBELSTRASSE"
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Flur 6

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sinne des § 2 (5) BauO NRW (gem. § 16 u. § 20 (1) BauNVO)
- S zulässiges Staffelfgeschoss (kein Vollgeschoss i.S. der BauO NRW)
- TH max zul. Traufhöhe als Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO) gemäß Eintrag in der Plankarte in Meter über NNH (Normalhöhenull, Höhensystem DHHN 92):
a) Maximal zulässige Traufhöhe (= Schmittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), hier variierend nach Geschosshöhe (s. Planzeichnung)

Bauweise / Baugrenzen

- g Geschlossene Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)
- o Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Einfahrt - hier Tiefgarageneinfahrt
- offentl. Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Zweckbestimmung: Gehweg, private Stellplätze (s. sonstige Planzeichen)"

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: private Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: Gemeinschaftsgarage - Tiefgarage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- M,F Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: für Müllimer (M), Fahrräder (F) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Nutzungsrechte hier für die Öffentlichkeit und Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier als Fläche für die Feuerwehr (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier zur Nutzung als Aufstellfläche für Hubrettungsgerät (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 86 BauO NRW)

- DN 0-10° Dachneigung (hier Flachdächer)

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 1001 Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Höhenpunkt 0.NN - Mittelmaß aus Begründung
- vorhandene Leitung unterirdisch hier: Gasfernleitung (Gas), Trinkwasserleitung (TW), Strom (Strom), Telekommunikation (Telekommunikation). Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsschase).

Art der baulichen Nutzung
hier: Allgemeines Wohngebiet

Geschossigkeit als Maximalwerte

Bauweise
hier: geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl
hier: 0,4

Geschossflächenzahl
hier: 1,0

zulässige Dachneigung (von-bis)

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW i.V.m. § 9 BauGB, § 12 (3) BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit projektbezogener Konkretisierung: zulässige Nutzungen: Wohngebäude und herein integrierter Nachbarschaftstreff als Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungszwecke zugunsten der Bewohner des Quartiers.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), höchstens, hier 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), höchstens, hier 1,2
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), variierend je nach Festlegung in der Plankarte, hier 2 bis 3 Vollgeschosse und ein Staffelfgeschoss, das von den Fassaden des darunter liegenden Geschosses um min. 0,50 m zurückgesetzt ist.
2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) gem. Eintrag in der Plankarte in Meter über NNH (Normalhöhenull, Höhensystem DHHN 92):
a) Maximal zulässige Traufhöhe (= Schmittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), hier variierend nach Geschosshöhe (s. Planzeichnung)

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), hier offene und geschlossene Bauweise
3.2 überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind die durch Baugrenzen umgebenen Bereiche

4. Verkehrsflächen, Geh- und Fahrfächen, Gemeinschaftsstellplätze (hier Tiefgarage), Nebenanlagen und ökologische Belange gem. § 9 (1) Nr. 4, 11, 12, 21 und 22 BauGB mit vorhabenbezogener Konkretisierung

4.1 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
4.2 Gemeinschaftsgaragen (GGa), hier innerhalb einer Tiefgarage unter Flur
4.3 Stellplätze (St) als Senkrechtparken angrenzend an die öffentlichen Verkehrsfläche der Albrecht-Dierer-Straße. Die Befestigung der Stellplatzflächen mit wasserundurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen o.ä. wird empfohlen.
4.4 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den gesondert in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

5. Vorgaben zur Bepflanzung und Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gegen Beschädigung zu schützen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
5.2 Je vier Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbau (Qualität: Hochstamm, Mindestgröße 16-18) an geeigneter Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu pflanzen. Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

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

6.1 Festlegung der Dachneigung von (DN) 0°-10° (Flachdächer)
6.2 Standorte für Abfallbehälter / Fahrräder
Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude oder in festen Müllschüttern unterzubringen, die diesseitig so anzulegen sind, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbelstraße" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 23.02.2014 aufgestellt worden. Oelde, den 24.02.2014	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung Oelde, den
Bürgermeister Schriftführerin	Techn. Beigeordneter
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 16.08.2015 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu lagen die Planunterlagen vom 27.07.15 bis einschließlich 20.08.2015 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Oelde, den 21.08.2015	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 "Wohnquartier Wibbelstraße" einschließlich der Begründung beschlossen. Oelde, den
Bürgermeister Schriftführerin	Techn. Beigeordneter
Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbelstraße" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Oelde, den	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Vorhaben Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbelstraße" am als Satzung beschlossen. Oelde, den
Bürgermeister Schriftführerin	Bürgermeister Schriftführerin
Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbelstraße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom tritt dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft. Oelde, den	
Bürgermeister	

Hinweise zur Beachtung

1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Bodeneigenschaften

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

3. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Wieder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altanlagen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen erhalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warenförder und der Stadt Oelde liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

4. 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 Regenwasserumleitung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserversorgung und DIN 1988 gestattet und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungssätze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen.
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortthemen- oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
Die Installation von Brülkassen für Nischenbrüller (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermaus-Fassadenkästen wird empfohlen.

5. Kampfmittel

Da eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann, ist Folgendes zu beachten: Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfüllung auf oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbesetzungsdienst über die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Ortsatzungen

Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

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)

Bauabstandsverordnung (BauAV) 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)

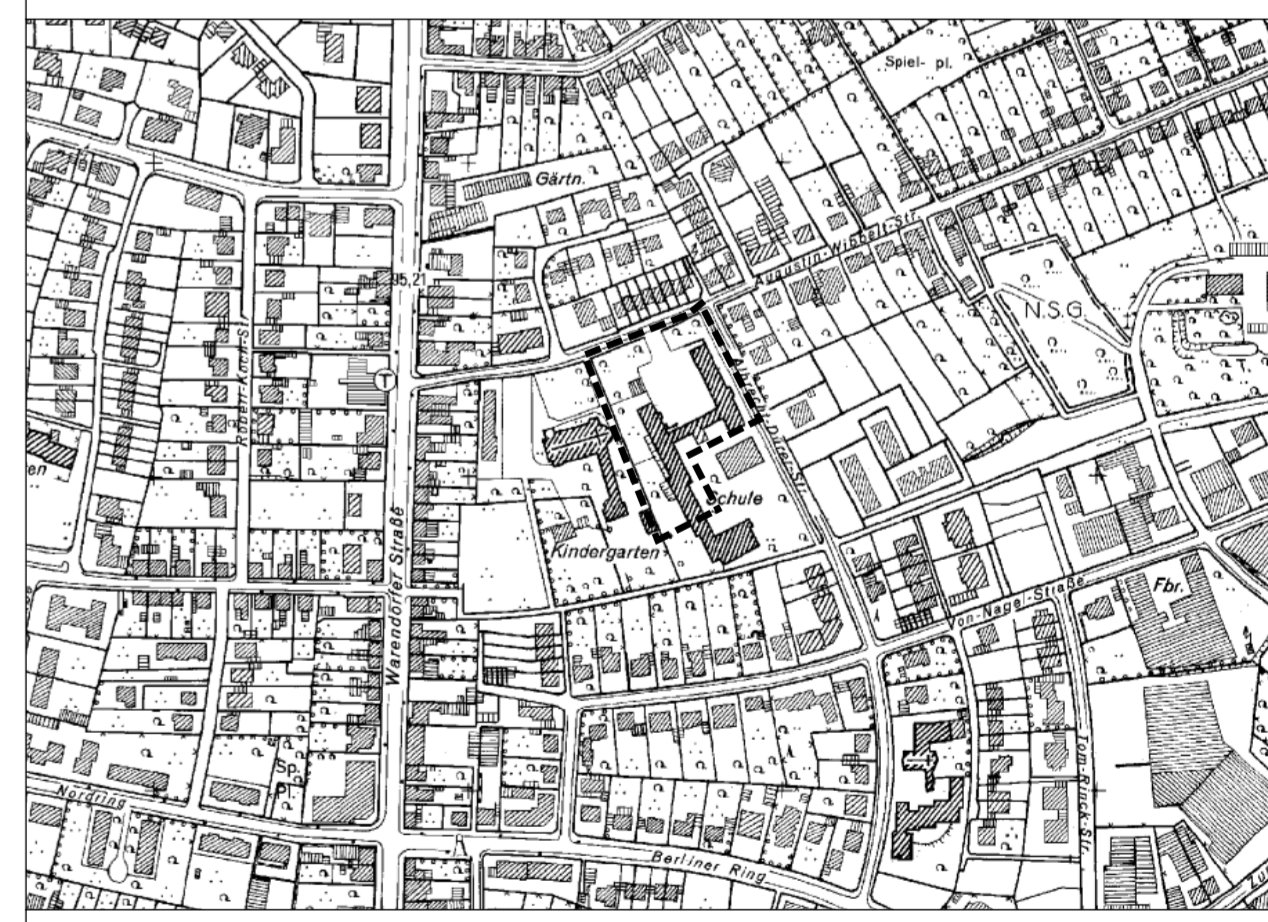
Planzeichenerverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 AndG vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

STADT OELDE:

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"WOHNQUARTIER WIBBELSTRASSE"
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
HIER: KARTEN 1 - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**



Maßstab 1:0: 1 : 500

Vorhabenträger:
Averbeck Bau GmbH & Co. KG
Brock 1a 48346 Ostbevern

Planstand: Öffentliche Auslegung
Entwurf
26.08.15

Projektplanung und Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung:

KR Klein-Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner

Gezeichnet: Li/Fr
Bearbeitet: Li/Fr

Am Hebbach 46 48231 Warendorf Tel. 02581-10383-0 Fax. 02581-10383-10 mail@kr-architekten.de www.kr-architekten.de