



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 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
1,2	maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (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 Staffelgeschoss (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 NHN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN 92)

Bauweise / Baugrenzen

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

Verkehrsflächen gem. § 9 (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 (1), Nr. 25 und (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 gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen

- St: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: private Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- GGa: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: Gemeinschaftsgarage - Tiefgarage gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- GFL: Umgrenzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Nutzungsrechte hier für die Öffentlichkeit und Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- A, B: Anfang- und Endpunkt einer durchgehenden Wegeführung innerhalb des Quartiers mit Gehrechten für die Öffentlichkeit gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier als Fläche für die Feuerwehr gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier zur Nutzung als Aufstellfläche für Hubrettungsgerät gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

DN 0-10° Dachneigung (hier Flachdächer)

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 1001 Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- 93,65 Höhenpunkt 0.NN - Mittelmaß aus Begründung
- vorhandene Leitung unterirdisch hier: Gasfernleitung (Gas), Trinkwasserleitung (TW), Strom (Strom), Telekommunikation (Telekommunikation). Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines geschützten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsschase).

Art der baulichen Nutzung hier: Allgemeines Wohngebiet

Geschossigkeit als Maximalwerte

WA	Bauweise
III	hier: geschlossene Bauweise
0,4	hier: 0,4
1,0	Geschossflächenzahl
DN 0-10°	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 projekbezogener Konkretisierung: zulässige Nutzungen: Wohngebäude und hierin 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), Höchstmaß, hier 0,4
 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2
 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 23 BauNVO), variierend je nach Freilegung in der Plankarte, hier 2 bis 3 Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss, 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 NHN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN 92:
 a) Maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), hier variierend nach Geschossigkeit (s. Planzeichnung)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 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. Nutzung von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 7 und 8 BauGB

4.1 Das 1. Geschoss des Gebäudes (Erdgeschoss) im Bereich WA II ist für ambulante betreute Wohngemeinschaften mit insgesamt 24 Bewohnern vorzusehen gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB.
 4.2 Im 2. und 3. Geschoss des Gebäudes (1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) im Bereich WA II, dürfen nur Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumpföderung gefördert werden können gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB.

5. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

5.1 Gemeinschaftsgaragen (GGA), hier innerhalb einer Tiefgarage unter Flur.
 5.2 Stellplätze (St) als Senkrechtparker angrenzend an die öffentlichen Verkehrsfläche der Albrecht-Dürer-Straße. Die Befestigung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen o.Ä. wird empfohlen. Die Befestigung mit einer wassergebundenen Deckschicht oder als Magerrasen wird ausgeschlossen.
 5.3 Ruhender Verkehr ist nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen in der Tiefgarage und auf den Stellplätzen zulässig.

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

6.1 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gegen Beschädigung zu schützen. Abgäbige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
 6.2 Je vier Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (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)

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

7.1 Festlegung der Dachneigung von (DN) 0°-10° (Flachdächer)
 7.2 Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern sind nur innerhalb der Gebäude oder in entsprechenden Nebenanlagen / Gebäuden unterzubringen, die dreiseitig so einzugraben sind, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

8. Mit Gehrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Zwischen den Punkten A und B ist eine durchgehende Wegeverbindung mit Gehrechten für die Öffentlichkeit zu schaffen. Die Festlegung der genauen Lage und Breite des Weges erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplans, der dem Durchführungsvertrag anliegt.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbelstraße" ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 23.02.2014 aufgestellt worden.	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung
Oelde, den 24.02.2014	Oelde, den
Bürgermeister	Schiffführer
Techn. Beigeordneter	Techn. Beigeordneter
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 16.08.2015 als Bürgerversammlung öffentlich den Ergänzung hierzu lagen die Planunterlagen vom 27.07.15 bis einschließlich 20.08.2015 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 21.09.2015 gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 "Wohnquartier Wibbelstraße" einschließlich der Begründung beschlossen.
Oelde, den 21.08.2015	Oelde, den
Bürgermeister	Schiffführer
Techn. Beigeordneter	Techn. Beigeordneter
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.	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	Oelde, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Schiffführer	Schiffführer
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 Bodenkundliche Untersuchungen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Wieder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nach das Verzeichnis über Altlastanlagen, Altlaststandorte und schädliche Bodenveränderungen erhalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bundeschutzbehörde des Kreises Warendorf 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 Regenwassernutzung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 gestattet und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsröhrchen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!
 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortbeimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden empfohlen, z.B. bei Tiefgarage.
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dürfen Gehölze nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. entfernt werden.

5. Kampfmittel

Da eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann, ist Folgendes zu beachten: West bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdstöße eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Ortsatzungen

Auf die Vorgartensatzung, die Entwässerungssatzung und die Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Oelde wird hingewiesen.
 Die Vorgartensatzung findet im Grundstücksbereich entlang der Albrecht-Dürer-Straße keine Anwendung.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baubauverordnungsverordnung (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)

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. NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2, 3, 4 zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496)

Allgemeiner Hinweis zur Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124:
 Rote Planzeichen und Textstellen = Ergänzungen nach der Offenlage bzw. vor dem Satzungsbeschluss

STADT OELDE:

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

Übersichtskarte M. 1:5000

Maßstab i.O.: 1 : 500

Vorhabenträger: Averbeck Bau GmbH & Co. KG Brock 1a 48346 Ostbevern	Projektstand: Öffentliche Auslegung 06.11.15
Projektplanung und Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
KR Klein-Riesenberg + Assoziierte GmbH Architekten BDA + Stadtplaner	Gezeichnet: Li/Fr Bearbeitet: Li/Fr

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