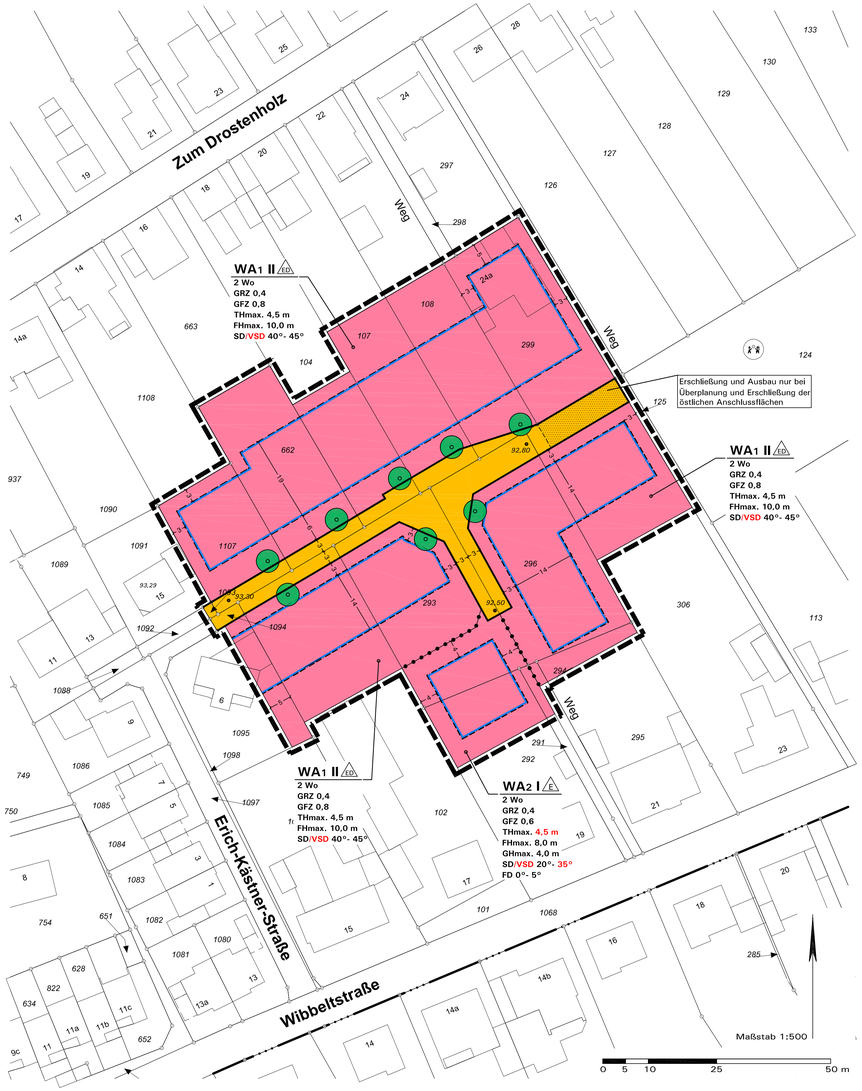
STADT OELDE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. BA"



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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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

WA

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

Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen WA1 und WA2
(§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:

THmax. 4,5 m — Maximal zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.2.1:
- Höchstmaß, hier z.B. 4,5 m

FHmax. 10,0 m — Maximal zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.2.2:
- Höchstmaß, hier z.B. 10,0 m

GHmax. 4,0 m — Maximal zulässige Gebäudehöhe GH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.2.3:
- Höchstmaß, hier 4,0 m

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

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier z.B. 0,8

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- maximal, hier z.B. zwei Vollgeschosse

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

E / ED — Bauweise:
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(4) BauNVO)
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(4) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

2 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

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, siehe textliche Festsetzung D.4.1

7. Festsetzung der Höhenlage (§ 9(3) BauGB)

93,30 — Höhenpunkte zur Bestimmung der Höhenlage der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche sowie Anschlusshöhe der Baugrundstücke an die Straßenverkehrsfläche in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), hier z.B. 93,30 m, siehe textliche Festsetzung D.5.2.

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

SD/VSD 40°- 45° — Satteldächer (SD) und vertikal versetzte Satteldächer (VSD) mit 40° - 45° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung E.1.1

SD/VSD 20°- 35° — Satteldächer (SD) und vertikal versetzte Satteldächer (VSD) mit 20° - 35° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung E.1.1

FD 0°- 5° — Flachdächer mit 0° - 5° Dachneigung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 (§ 9(7) BauGB)

3 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 / 5 — **Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Flurgrenze

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 **Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist die Höhenlage der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche gemäß textlicher Festsetzung D.5.2.

2.2 **Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert:

2.2.1 Die **Traufhöhe TH** entspricht bei Satteldächern der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.2 Die **Firsthöhe FH** entspricht bei Satteldächern der Oberkante des Firsts.

2.2.3 Die **Gebäudehöhe GH** entspricht bei Flachdächern dem obersten Abschluss der Dachhaut (Attika).

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

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

3.1 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen auf den nicht überbaubaren sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von dieser zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB mit standortgerechten Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

4.1 **Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen**: Hainbuche/Säulenhainbuche; Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang von 14-16 cm. Der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**: Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden.

5.2 **Höhenlage der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche sowie Anschlusshöhe der Baugrundstücke an die Straßenverkehrsfläche § 9(3) BauGB)** in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92). Die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche ist zwischen den gemäß Plankarte festgesetzten Höhenpunkten linear zu entwickeln.
Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine um 0,25 m nach oben sowie nach unten abweichende Höhenlage der Straßenverkehrsfläche zugelassen werden.

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

1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Hinsichtlich **Dachform und Dachneigung** sind für untergeordnete Baukörper, Garagen bzw. überdachte Stellplätze und Nebenanlagen abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Für **vertikal versetzte Satteldächer (VSD)** gilt eine Maximalhöhe des Versatzes von 1,0 m, zu messen in der vertikalen Fläche zwischen der unteren und oberen Schnittkante der Dachhaut.

1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** bei Dachneigungen unter 40° sind unzulässig. Über der Traufe angeordnete Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufläange nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m. Darüber hinaus sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

1.3 Die **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss bei Satteldächern, deren Neigungen zwischen 40° und 45° beträgt, mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

1.4 Als **Dacheindeckung** 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. Glänzende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind abweichende Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Glasdächer sind bei allen Dachneigungen zulässig.

1.5 **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.

1.6 Für **Außenwandflächen der Hauptgebäude** sind ausschließlich folgende Farben und Materialien zulässig:
- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
- Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Sicht- bzw. Verblendmauerwerk sind zulässig.
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
- Holzblockhäuser und Holzfassaden sind unzulässig.

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

1.7 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß D.2.1) darf höchstens 0,5 m betragen.

1.8 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**: Doppelhäuser sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachneigung, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.9 **Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.8 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

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.

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 - 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 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. Vor der Rodung sind die in der „Potenzialanalyse Artenschutz" vom Juli 2015 erfassten potenziellen Quartierbäume auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (siehe Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117). 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 EN 1717 i.V.m. 1988-100 (Schutz des Trinkwassers) werden beim Bauamt der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

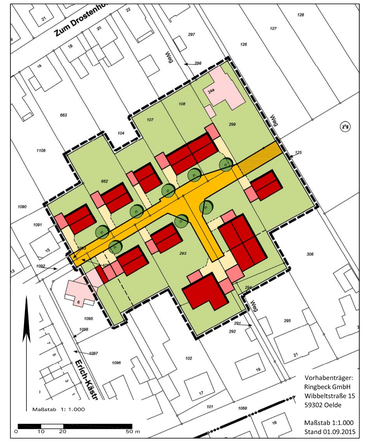
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" überplant innerhalb seines Geltungsbereichs mit seinen Festsetzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 „Nördlich der Wibbeltstraße" in einem Teilbereich. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 werden die bisher geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 91 im betroffenen Geltungsbereich durch den selbständig zu bewertenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei einer Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in Abstimmung mit Stadt, Vorhabenträger und den betroffenen Bürgern im Teilbereich WA2 des Allgemeinen Wohngebiets die maximale Traufhöhe von 4,0 m auf 4,5 m erhöht und eine Dachneigung von 20° - 35° anstatt von 20° - 30° zugelassen. Ebenso zugelassen wurden im gesamten Plangebiet vertikal versetzte Satteldächer (VSD) sowie Sicht- und Verblendmauerwerk ohne weitere Einschränkungen. Die entsprechenden Änderungen in Plankarte und Begründung wurden vom Rat der Stadt Oelde am ..... mit den übrigen Inhalten als Satzung beschlossen.

Oelde, den ..... Bürgermeister .....

G. Vorhaben- und Erschließungsplan

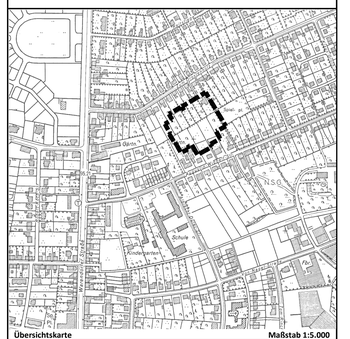


Maßstab 1:1.000
Stand 01.09.2015

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. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Oelde, den .... Bürgermeister Schriftführerin	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	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 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. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Oelde, den .... Bürgermeister	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

STADT OELDE:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 117 „VERLÄNGERUNG DER ERICH-KÄSTNER-STRASSE, 1. BA"



Übersichtskarte Maßstab 1:5.000

Maßstab: 1:500 — Planformat: 111 cm x 73 cm — Nord

0 — 25 — 50 m

Bearbeitung:
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

Planungsstand:
November 2015

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: vB, Ti