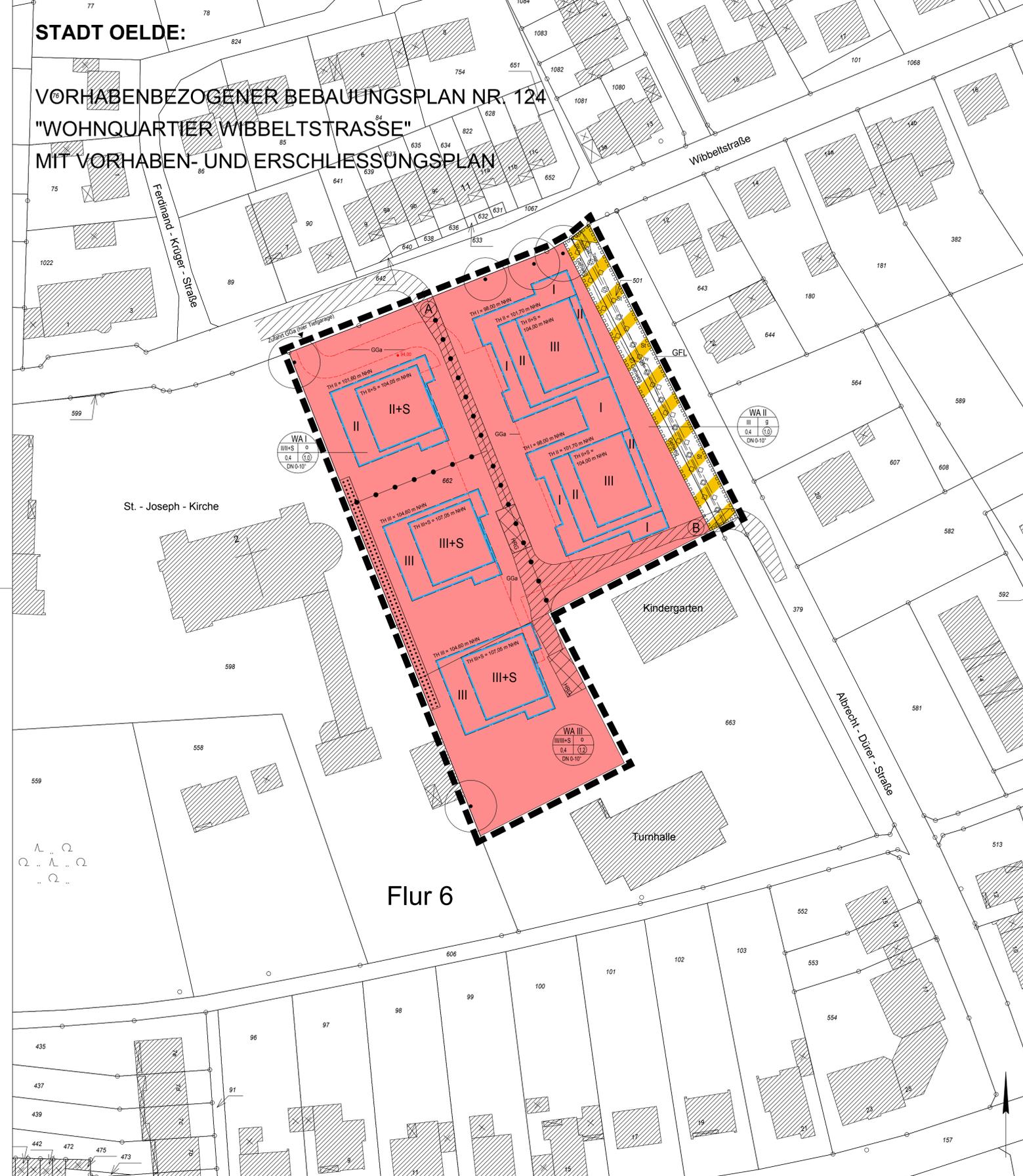


STADT OELDE:

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



Flur 6

Planzeichenerläuterung

Legend for planning symbols including Abgrenzungen, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise / Baugrenzen, Verkehrsflächen, Maßnahmen zum Schutz, Sonstige Planzeichen, Gestaltungsfestsetzungen, and Bestandsdarstellungen.

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 vorhabenbezogenen 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 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 (§ 20 BauNVO), variierend je nach Festlegung in der Plankarte, hier 2 bis 3 Vollgeschosse und einem 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 NHN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN 92:
a) Maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), hier variierend nach Geschoss (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 ambulant 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 Wohnraumförderung 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 Senkrechtparkter 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 Mägenasen 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. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
6.2 Je vier Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubb Baum (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.
Oelde, den 24.02.2014
Bürgermeister Schriftführer
Techn. Beigeordneter
Der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 18.08.2015 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
Bürgermeister Schriftführer
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 Schriftführer
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 Schriftführer

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. Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich für die Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. Altlasten
Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altlastlagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warburg 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 Regenwasserentlastung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1989 gestattet und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie der Trinkwasserbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen! Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortthermische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadengrünungen werden empfohlen, z.B. bei Tiefgarage.
5. Kampfmittel
Da eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann, ist Folgendes zu beachten: Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdhaushub eine außergewöhnliche Verfüllung 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)
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)
Planzeichenvorschriften (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 G zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtschlüsse 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: KARTE 1 - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Übersichtskarte M. 1:5000
Maßstab i.O.: 1 : 500
Vorbahenträger: Averbek Bau GmbH & Co. KG Brock 1a 48346 Ostbevern
Projektstand: Öffentliche Auslegung 06.11.15
Projektplanung und Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung: Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH Architekten BDA + Stadtplaner
Gezeichnet: LiJFr Bearbeitet: LiJFr
Am Holzbauch 46 Tel. 02581-6393-0 mail@kr-architekten.de 48231 Warburg Fax. 02581-6936 www.kr-architekten.de