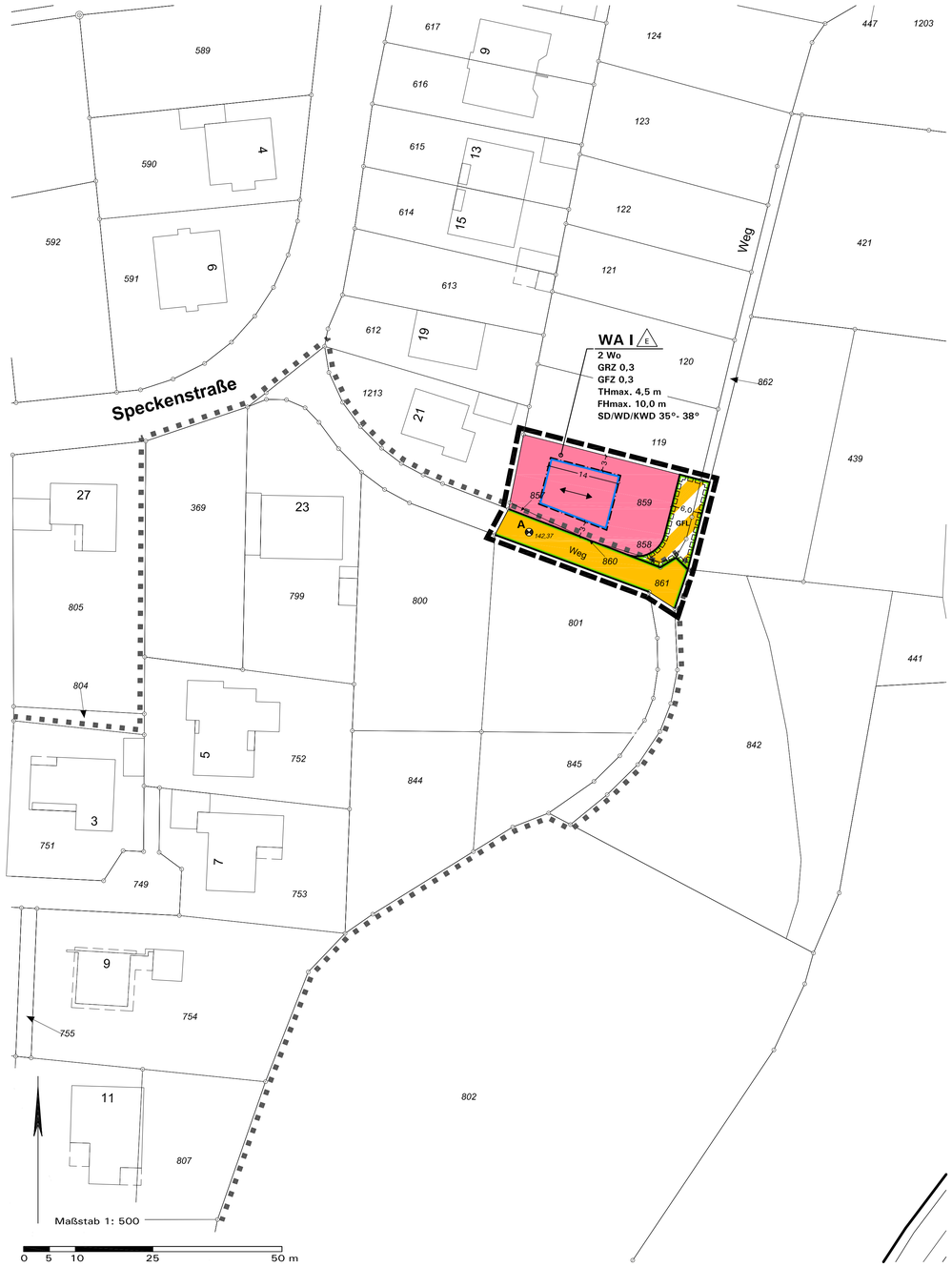
STADT OELDE, ORTSTEIL STROMBERG:
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Südlich der Speckenstraße"



Änderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Änderung 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 Schriftführer	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Oelde, den .... Bürgermeister Schriftführer	Die Änderung 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 Schriftführer	Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des 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 Schriftführer	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 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. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW© Geobasis NRW 2011

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
(§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1

A 142.37

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) in Meter über NN (Normal-Null), siehe textliche Festsetzung D.2.1.1.

THmax. 4,5 m — Maximal zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1.2:
- Höchstmaß, hier 4,5 m

FHmax. 10,0 m — Maximal zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1.2:
- Höchstmaß, hier 10,0 m

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,3

GFZ 0,3 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0,3

I — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- ein Vollgeschoss

E

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

Bauweise:
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(4) BauNVO)

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

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers

2 Wo

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

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.6.1

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung:
Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Private Erschließungsstraße, siehe auch B.6;
Flächen mit auflösend bedingter Festsetzung (§ 9(2) BauGB), siehe auch textliche Festsetzung D.5.1

GFL

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL), siehe textliche Festsetzungen D.4.1

SD/WD/KWD 35°- 38°

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe auch textliche Festsetzung E.1.1 - E.1.5:
- Sattel- (SD), Walm- (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit 35° bis 38° Dachneigung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 (§ 9(7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 11 (§ 9(7) BauGB)

6,0

Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

443

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

24

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) BauNVO sind unzulässig.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)**:

2.1.1 **Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist der festgesetzte Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) mit einer Höhe von 142,37 m über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 92; Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst 661 Tiefbau und Umwelt, Stand 17.06.2016).

2.1.2 **Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert: Die **Traufhöhe TH** entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die **Firsthöhe FH** entspricht der Oberkante des Firsts.

2.2 **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. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

4.1 Mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** zugunsten der Stadt Oelde, der Versorgungsträger und der Flurstücke 859, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 447, 448, und 449 (alle Gemarkung Oelde, Flur 412) sowie mit Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

5. Flächen mit auflösend bedingter Festsetzung (§ 9(2) BauGB)

5.1 In dem markierten Bereich sind auf Grundstücksflächen, die nicht für öffentliche Fuß- und Radwege genutzt werden, bis zum Zeitpunkt der Errichtung einer privaten Erschließungsstraße Grünflächen zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**: Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

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 und Nebenanlagen abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

1.2 Der Abstand zwischen **Dachaufbauten und Dacheinschnitten** und Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Über der Traufe angeordnete Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufl änge nicht überschreiten. 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 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 Materialien und Farben 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 %). Es sind andere dunklere Tönungen bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig. 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.2.1.1) darf höchstens 0,5 m betragen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§§ 86(1) Nr. 4 und 5 BauO NRW)

2.1 **„Vorgartensatzung" für Grundstücke im Stadtgebiet Oelde:** Insbesondere 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**

für Grundstücke im Stadtgebiet von Oelde, wird auf die „Vorgartensatzung" verwiesen.

2.2 **Mülltonnen/Abfallbehälter** sind außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Gehölze und begrünte Rankgerüste sowie durch Gebäudeteile vorgesehen wird.

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 aneinandergrenzende 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).

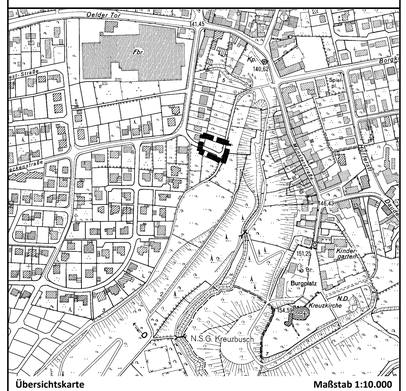
Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwasservnutzung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 i.V.m. DIN 1988-100 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze 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. Bei den Standorten der Sträucher und der Bäume sind die Mindestabstände des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbG NRW) zu berücksichtigen. 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. Sollen Gehölze in der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 01.03. und 31.09. gerodet werden, ist vorab durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen nachzuweisen, dass keine Artenschutzverbote (Tötungsverbot) vorliegen.

6. Auslage von DIN-Normen
Die DIN-Norm EN 1717 i.V.m. 1988-100 (Schutz des Trinkwassers) wird beim Bauamt der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

STADT OELDE, ORTSTEIL STROMBERG:
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße"



Übersichtskarte **Maßstab 1:10.000**

Maßstab: 1:500 Planformat: 93 cm x 71 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:
Entwurf
September 2016

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: vB, Ti

Pr. 20160913_1-4-Entwurf