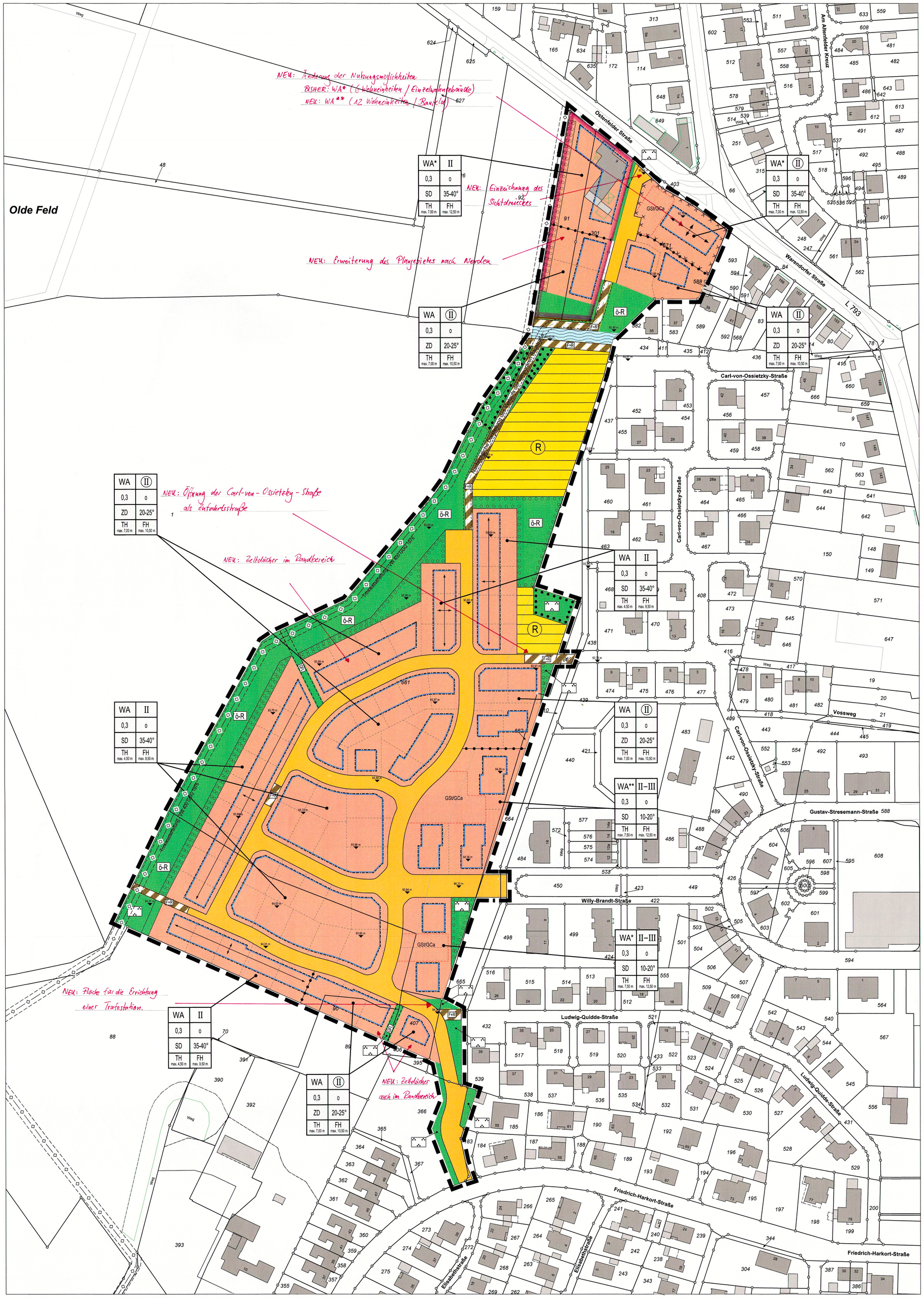


LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

- TH max. 4,50 m — Traufhöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen) § 18 BauNVO
- FH max. 10,50 m — Firsthöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen) § 18 BauNVO
- 0,3 — Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 20 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- II–III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen) § 20 BauNVO
- o — offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftscarportanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

- Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
  - GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage
  - GCa Gemeinschaftscarportanlage

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- F+R — Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- R — Regenrückhaltebecken
- Trafostation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Öffentliche Parkanlage
- ö-R — Öffentliche Grünfläche - Retentionsraum

Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen, hier: naturnaher Graben

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

- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Flächen mit Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmimmissionen) (siehe textliche Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Pflanzstreifen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfirstrichtung

- Angabe der Hauptfirstrichtung
- 00,00 m — geplante Strassenendausbauhöhe über NN

Nutzungsschablone (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	o	Bauweise
Dachform	SD	35-40°	Dachneigung
Traufhöhe	TH max. 4,50 m	FH max. 10,50 m	Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen

- Trinkwasserleitung, unterirdisch, mit Schutzstreifen, beidseitig je 3,00 m
- temporäre Baustraße

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

- vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

- Katastergrenzen
- 151 — Flurstücksnummern
- 8 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandenes Nebengebäude
- 99,62 m — vorhandene Höhe über NN

NEU: Auch Walmdächer zulässig

Textliche Festsetzungen I

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / DACHFORM:
Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet ZD = Zeltdach und SD = Satteldach. In den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise zulässig:
1. Pultdächer, wenn diese gegeneinander versetzt angeordnet werden und die Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen
2. Krüppelwalme, wenn die Länge der Traufe des Krüppelwalms ein Drittel der Giebelbreite nicht überschreitet.
In den Bereichen, in denen Zeltdächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig, hierbei darf die Firstlänge maximal ein Viertel der Traufläange des Gebäudes nicht überschreiten.
Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

SOCKELHÖHE:
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

TRAUFHÖHE:
Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt. In den Bereichen, in denen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünfteln der Firstlänge des Daches um 2,00 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einzuhalten.

FIRSTHÖHE:
Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
Das dritte Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschossen deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,0 m und auf einer mindestens 2,0 m.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL:
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind.
Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscarportanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

DOPPELHÄUSER
Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

NEU: Sichtmauerwerk –

ÄUSSERE GESTALTUNG:
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:
- Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner, rot-blau-bunter und rot-braun-blau-bunter Vormauerziegel
- Putzfassaden in hellen Farbtönen (weiße, hellbeige bis hellgraue Pastelltöne)
- Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Freigabe von hellem Fugbild

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN:
Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt, hiervon ausgenommen sind die mit WA* und WA** gekennzeichneten Flächen. Auf den mit WA* gekennzeichneten Flächen sind je Einzelwohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig. Auf den mit WA** gekennzeichneten Flächen sind je Baufeld maximal zwölf Wohnungen zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde Flur 401, Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. (Eine Auswahl standörtlich geeigneter Gehölzarten zur strauchbetonten Eingrünung des Plangebietes befindet sich unter dem Punkt "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste").

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:
Die mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen (vorhandene Feldgehölze mit hohen lebensraumtypischen Gehölzanteilen) sind in ihrem Bestand zu sichern, soweit diese nicht während der Erschließungsphase des neuen Baugebietes für den notwendigen Bau einer Baustraße in Anspruch genommen werden müssen. Nach Aufgabe der Baustraße ist auf dieser Trasse der Bau einer dauerhaften Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Hierbei ist dieser Bereich durch Ergänzungspflanzungen, soweit erforderlich, zu vervollständigen. Für die Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Bestand und die Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - RETENTIONSRAUM:
Diese Flächen dienen zur Schaffung von zusätzlichem Volumen für die Regenwasserrückhaltung und bilden zusätzlich eine Pufferzone zwischen dem neuen Wohngrundstücken und dem westlich außerhalb des Plangebietes liegenden Waldgebiet "Benninghoh". Diese sind naturnah zu gestalten.

NEU: Anpassung der Äußerungen zum Immissionsschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit gebietsuntypischen Lärmimmissionen durch die nördlich liegenden Straßen (Ostenfelder Straße, Warendorfer Straße) zu rechnen. Innerhalb dieser Flächen sind Aufenthaltsräume, insbesondere im Dachgeschoss, auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen, soweit nicht durch andere geeignete Maßnahmen nachts ein Innenpegel von $L_i \leq 30$ dB (A) sichergestellt werden kann.

Hinweise und Empfehlungen

NEU: Verdeutlichung des Hinweises zur

1. Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen. Niederschlagswasserbeseitigung
2. Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
4. Pflanzliste
   Zur Schaffung des Pflanzstreifens mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Botanischer Name (Deutscher Name)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Neu: • Hinweis, wonach eine überflutungssichere Bauausführung angeregt wird
• Hinweis, wonach aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Sockelhöhe von 0,3m bis 0,5m empfohlen
• Hinweis, dass Sonderverträge in Abstimmung mit Versorgungsträgern zu installieren sind.

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Dieser Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benninglch II" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom . . aufgestellt worden.

Oelde, den . .

Bürgermeister / Schriftführerin

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den . .

Techn. Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am . . . als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu lagen die Planunterlagen vom . . bis einschließlich . . beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.

Oelde, den . .

Techn. Beigeordneter

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am . . . gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Zum Benninglch II" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den . .

Bürgermeister / Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benninglch II" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom . . bis einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den . .

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan 131 "Zum Benninglch II" Polterkuhle" am . . . als Satzung beschlossen.

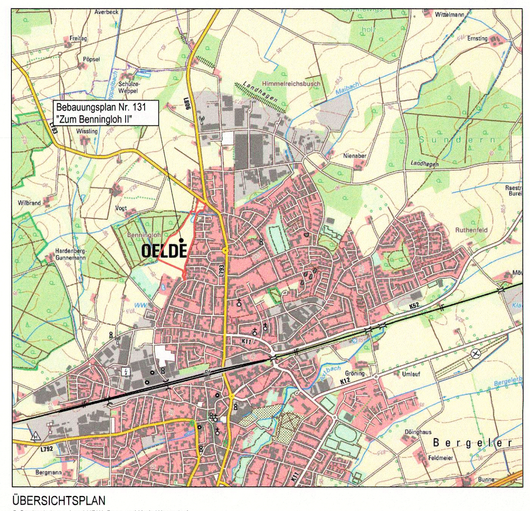
Oelde, den . .

Bürgermeister / Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benninglch II" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem . . öffentlich aus.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den . .

Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Oelde

Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benninglch II"

Ausschnitt: Oelde - Nordwest
Planungsstand: Entwurf gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Maßstab: 1 : 1000

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Stand 08/17 - Gez. ra

Dateiname: BP131-version03.dwg