

LEGENDE

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 1 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Ziffern sind Besondere, die Buchstaben sind Festsetzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 21 BauGB
 - TH Traufhöhe, maximal § 18 BauNVO
 - FH Firsthöhe, maximal § 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 § 20 BauNVO
 - 0 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 Gemeinschaftscharportanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintrache)
 - GS Gemeinschaftsstellplatzanlage
 - GCA Gemeinschaftscharportanlage
 - Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Eintrache)
 - Fuß- und Radweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserflächung § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintrache)
 - Regenrückhaltebecken
 - Trafostation
 - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Eintrache)
 - Öffentliche Parkanlage
 - 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
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungssträger und der Stadt Oelde zu belastende Flächen

Nutzungsstabelle
(Die Werte sind Angaben und Besondere, es gelten die Festsetzungen im Plan)

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

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (siehe bestmögliche Festsetzungen)
- Umgrünung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe bestmögliche Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahmen

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

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

- vorgeschlagene neue Grundstücksabteilung

Bestandsangaben

- Katastergrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandenes Nebengebäude
- vorhandene Höhe über NN

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfrüchtigung

- Angabe der Hauptfrüchtigung

Strassenausbauhinweise

- geplante Strassenausbauhöhe über NN

Sichtdreiecke

- Sichtdreieck (siehe bestmögliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen I
Gem. § 88 Abs. 1 und 4 BauGB 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. Putzdächer, wenn diese gegeneinander versetzt angeordnet werden und die Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen;
2. Walmdächer und Krüppelwalmdächer.
In den Bereichen, in denen Zeltdächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig, hierbei darf die Firstlinie maximal ein Viertel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

SOCKELHÖHE:
Die Sokkelhöhe 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 maximale 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 Ortsgang 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 VOLLGESCHÖSSE:
Das dritte Vollgeschoss ist nur als Staffageschoss zulässig. Das Staffageschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,0 m und auf einer mindestens 2,0 m.

DACHAUFBAUEN / DACHENSCHNITTE ZWISCHENGIEBEL:
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten in Dachenschnitten darf den 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 Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dachenschnitte sowie für Zwischengiebel.

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 Zufahrtsweg mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharportanlagen festgesetzt sind.
Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscharportanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

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

AUSSERE GESTALTUNG:
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:
- Sichtmauerwerk unter Verwendung von bis rotbrauner, rotbrauner oder rotbrauner Vormauerziegel. Analog zu der Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Putzfassaden dürfen auch weiße, hellgelbe bis hellgelbe Pastellöne für die Vormauerziegel verwendet werden.
- Putzfassaden in hellen Farbtönen (weiße, hellgelbe bis hellgelbe Pastellöne)
- Role bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze reflektierende Dachpfannen und Dachsteine.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Hinweise und Empfehlungen II

7. SCHUTZ VOR EXTREMEN NIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN: Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren, sollen die Bauvorhaben oberflächensicher - empfohlen werden eine Sokkelhöhe von 0,30 m - 0,50 m sowie eine überflutungs-sichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwassericht ausgeführten Kellerwandschichten und Treppenhäusern) - ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- oder Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

8. PFLANZLISTE: Zur Schaffung des Pflanzstrefens mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Laubbäumen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen: (Botanischer Name (Deutscher Name):
Acer campestre (Feldahorn) Catalpa monnina (Weißdom) Ligustrum vulgare (Liguster)
Carpinus betulus (Hainbuche) Sorbus aucuparia (Eberesche) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Cornus sanguinea (Roter Hartweige) Prunus spinosa (Schlehe) Rosa canina (Hundsrose)

9. Dieser Bebauungsplan ersetzt in Teilen den Bebauungsplan Nr. 58 "Zum Benningloh".

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. 966; 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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).

§ 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch § 3 Abs. 1 Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).

Flächenzonenverordnung 1999 (FlanzV 99) vom 19.12.1999 (BGBl. I S. 53), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU in Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Dieser Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benningloh II" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 06.02.2017 aufgestellt worden.

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin
Techn. Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 20.05.2017 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu liegen die Planunterlagen vom 31.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.
Oelde, den ...

Techn. Beigeordneter
Bürgermeister Schriftführerin

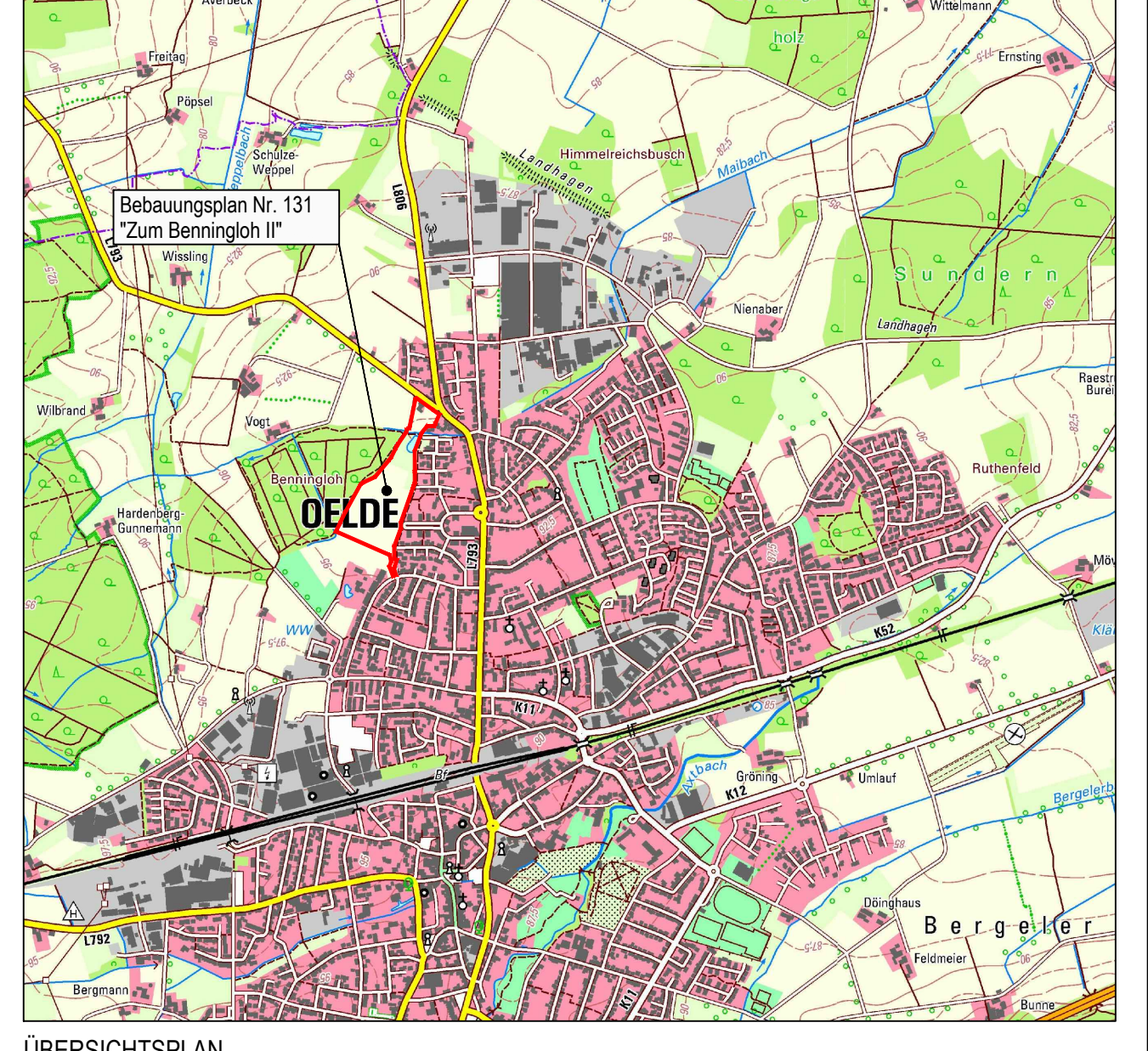
Der Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benningloh II" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus-
gelegt.
Oelde, den ...

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan 131 "Zum Benningloh II" (Pflanzliste) mit ... als Satzung beschlossen.
Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benningloh II" einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ist dem ... öffentlich aus-
gelegt.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ... tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.
Oelde, den ...

Bürgermeister



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

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

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:
Die mit einem Eintragungsbogen umgrenzten Flächen (vorhandene Feldgehölze mit hohen laubbaumtypischen Gehölzarten) sind in ihrem Bestand zu sichern, soweit diese nicht während der Erschließungsphase des neuen Baugeländes 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 Radwegverbindung vorzuziehen. Hierbei ist dieser Bereich durch geeignete Anpflanzungen, soweit erforderlich, zu verweildrängen. 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 Regenwasserhaltung und bilden zusätzlich eine Pufferzone zwischen dem neuen Wohngrundstücken und dem westlich angrenzenden Plangebiet 'Benningloh'. Diese sind naturnah zu gestalten.

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

ZuordNung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich:
Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Oelde 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).

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

Raumart	Mittelungspegel
1.1 Schlafräume, nachts	25 - 30 dB(A)
1.2 In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhausa- und Kurgeländen	30 - 35 dB(A)
2.1 Wohnräume, tags	30 - 35 dB(A)
2.2 In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhausa- und Kurgeländen	35 - 40 dB(A)
3.1 Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	30 - 40 dB(A)
3.2 Unterrichts- und Arbeitsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle	35 - 45 dB(A)
3.3 Actoren, Opern- und Kirchen, Aulen	40 - 50 dB(A)
3.4 Büros für mehrere Personen, Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 - 50 dB(A)

Solange diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzwände, Außenlärm, Dachlärmschutze, Wind etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2119 zu verwenden. Bei einem Mittelungspegel außen und zur Nachtszeit von über 45 dB(A) sind entwerfende gestrichelte Räume in den Gebäuden mit zusätzlichen schalltechnischen Lüftungseinrichtungen auszuführen. Wenn bei Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes nach DIN 4109 eine höhere und damit schützendere Schallschutzwand im Vergleich zur VDI 2119 festgelegt wird, ist die DIN 4109 anzuwenden. Die nach VDI 2119 ermittelte Klasse findet in diesen Fällen keine Berücksichtigung.

Hinweise und Empfehlungen I

1. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen: Auf die in der "Artenschutzrechtlichen Prüfung" (erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeitskonzepte GmbH, Münster, Januar 2018) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, den, vermindern oder ausgleichen sollen (siehe 20) wird hingewiesen. Diese betreffen insbesondere die Baueingrenzung (Gehölzbesetzung zwischen dem 01.11. - 28/29.02. eines jeden Jahres) und die Ökologische Baubegleitung (Baumfällung).
2. Auf die Vorgartensituation und die Entwässerungssituation der Stadt Oelde wird hingewiesen.
3. Grundsanität ist durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Bestuhlungen, eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering versmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u. a.) durch geeignete Anlagen (Taschgräben, Zisternen, usw.) aufzulangen und auf dem Grundstück zu verweilen. Für je 100 m² der zulässigen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind Baugrundstücke mit Regenwasserhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasserzuleitungen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.
4. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratstapele 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
5. GEOTHERMIE-ANLAGEN: Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungssträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuführen.
6. DENKMALSCHUTZ / DENKMALFLEGEN: Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass historische Bodendenkmale sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benningloh II"

Ausschnitt: Oelde - Nordwest
Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 1000

Stand 01/18 - Dez. 18 | Datum: 01/13 - Vers. 06.09