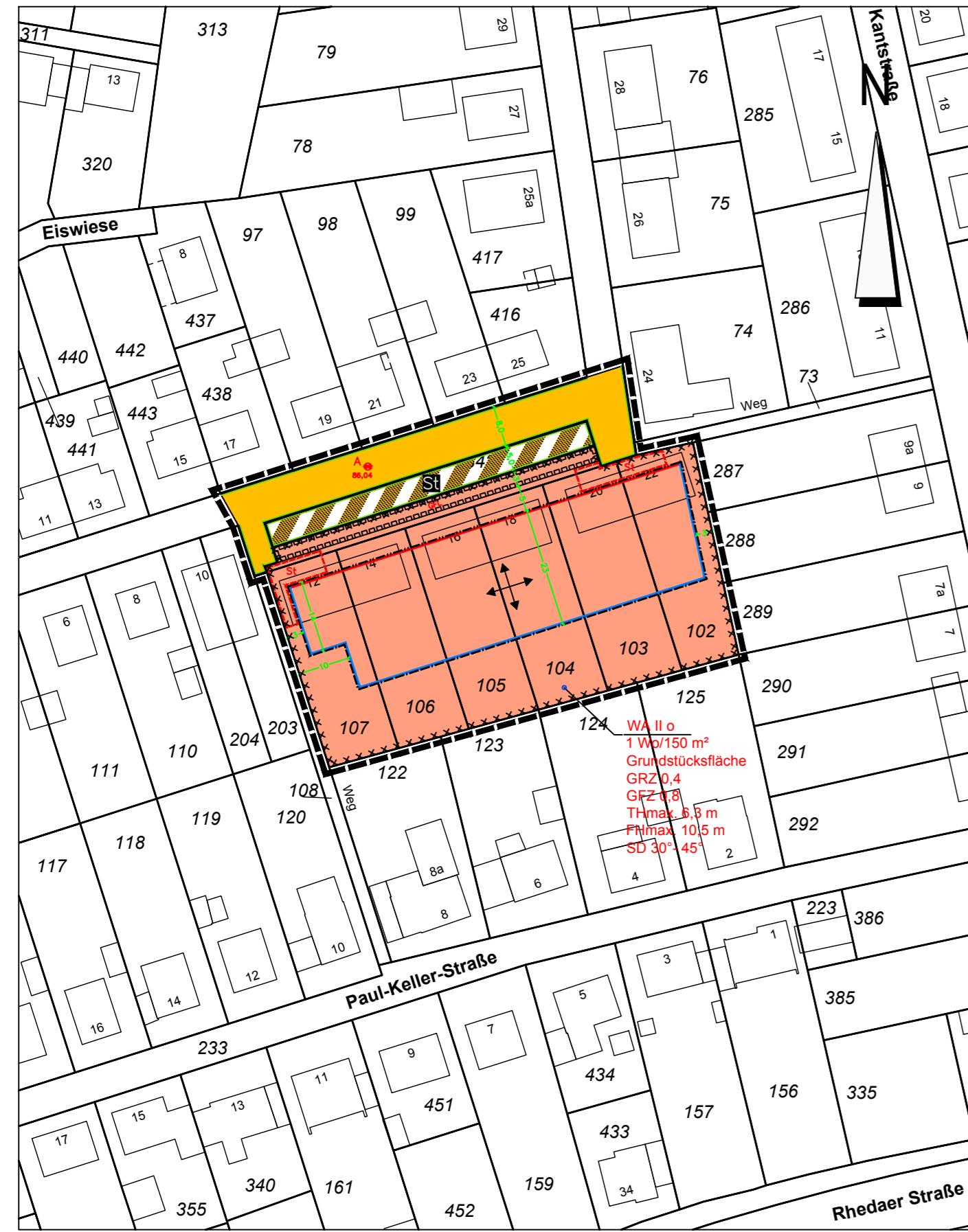
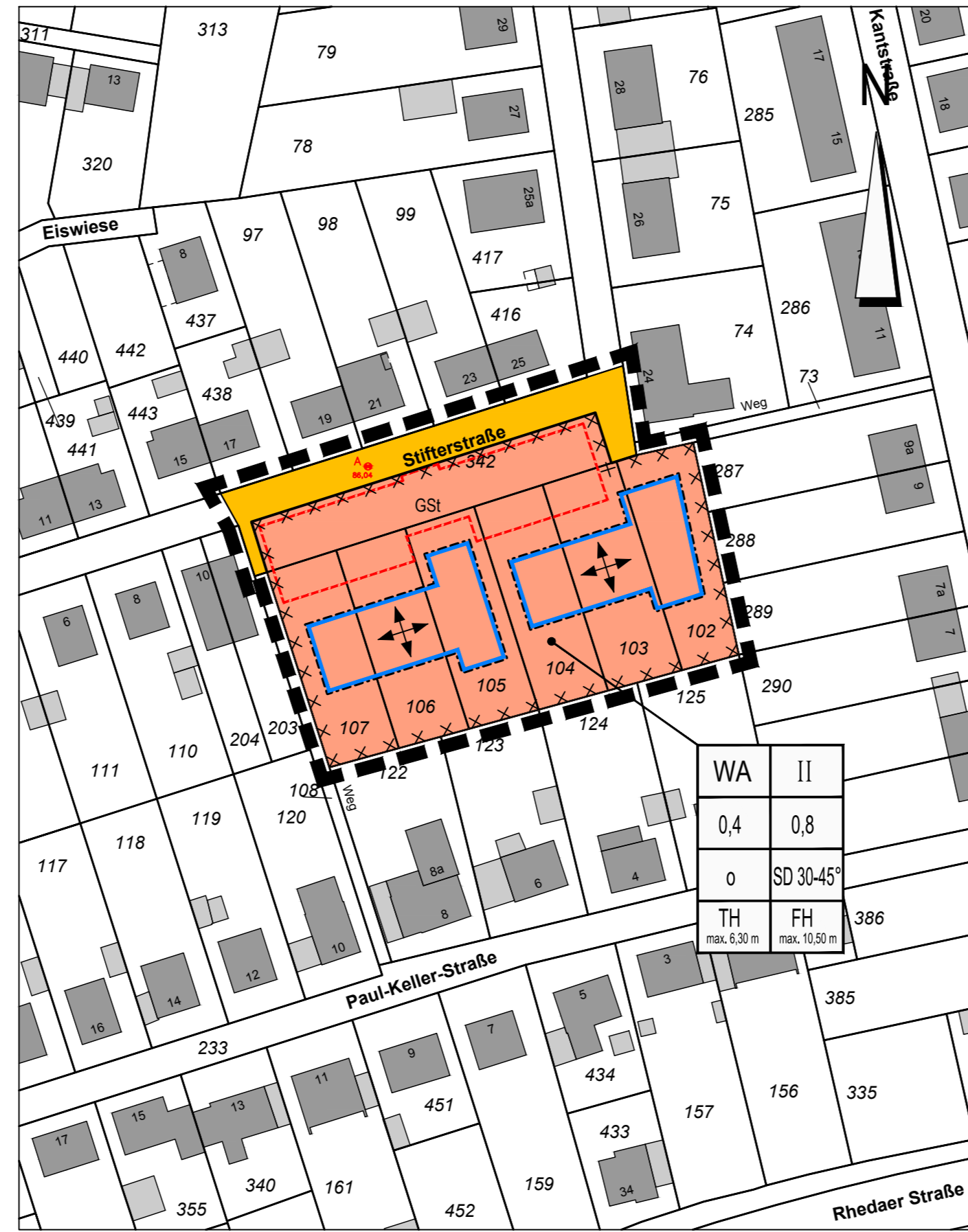


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 127 "Stifterstraße"



Darstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 "Stifterstraße"



Der Rat der Stadt Oelde hat am ... 2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB die Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Stifterstraße" beschlossen.

Oelde, den
Bürgermeister
Schriftführerin

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den
Bürgermeister
Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat am ... 2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Stifterstraße" einschl. der Begründung beschlossen.

Oelde, den
Bürgermeister
Schriftführerin

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 "Stifterstraße" einschl. der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Oelde, den
Bürgermeister
Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Stifterstraße" am ... als Satzung beschlossen.

Oelde, den
Bürgermeister
Schriftführerin

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 "Stifterstraße" 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

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
-----------	------------------------	------------

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

TH	Traufhöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen)	§ 18 BauNVO
FH	Firshöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen)	§ 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
0	offene Bauweise	§ 22 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 Gemeinschafts carpportanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

- Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einzelfriede)
- GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Kennzeichnung der durch Schienen- und Straßenverkehrs lärm belasteten Flächen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

- Kennzeichnung der durch Schienen- und Straßenverkehrs lärm belasteten Flächen (siehe Hinweise und Empfehlungen)

Hauptfirstrichtung

Angabe der Hauptfirstrichtung

Sonstige Festsetzungen

Nutzungsschablone
(Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl
Bauweise	0	SD 30-45°	Dachform und Dachneigung
Traufhöhe	TH max. 6,30 m	FH max. 10,50 m	Firshöhe

Bestandsangaben

- Katastergrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandenes Nebengebäude
- Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) (siehe textliche Festsetzungen)

- Hinweise und Empfehlungen**
- Grund- und Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellerbereiche 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 aneandergrenzender Grundstücke hinweg, nicht durch z.B. ein Aufheben des Baugrundstücks zu unterbrechen.
 - 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 Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altablagerrungen 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.
 - 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 Regenwasseranwendung 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 Standort der Sträucher und der Bäume sind die Mindestabstände des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbG NRW) zu berücksichtigen.
 - Artenschutz: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Fledermausarten soll ein Abbruch der Gebäude zwischen dem 01.12. und dem 28.02. des Folgejahres erfolgen. Für einen Abbruch zwischen dem 01.03. und dem 30.11. ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44(1) Ziffern 1 - 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Abrissbegehung durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen durchzuführen.
 - Verkehrslärm (passiver Schallschutz): Auf das Plangebiet wirkt aus dem südlichen Umfeld Schienenverkehrs lärm der Bahnstrecke Hannover/Hamm und Straßenverkehrs lärm der Rhedaer Straße (K 13) ein. Im Rahmen des hochbaubezogenen Genehmigungsverfahrens ist durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, wie der hierdurch gebotene passive Schallschutz bemessen und sichergestellt wird. Jeweils abhängig von der konzeptionellen und baulichen Entwicklung der neuen Gebäude bzw. des Gesamtvorhabens, ist dies insbesondere relevant im Hinblick - auf Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (vorrangig Außenfassade einschließlich Wandkonstruktion, Fenster, Rolllädenkästen und Lüftung), - der Anordnung und der Belüftung der im Wesentlichen zum Schlafen genutzten Räume (vorrangig Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie - der Abschirmung der in der Tageszeit zu Wohnzwecken genutzten privaten Außenbereiche. Zur Erläuterung dieses Vorgehens und der Inhalte wird auf die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 verwiesen.
 - 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.

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 - Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 - 1.1 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 86,04 m über Normalhöhennull (NNH, Höhensystem DHN 92; Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst 661 Tiefbau und Umwelt, Stand 10.03.2016). 2.1.2 Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert: Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufstehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firshöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts. 2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO): Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
 - SONSTIGE FESTSETZUNGEN:**
 - 3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) je Baufeld maximal 15 Wohnungen.
 - 3.2 **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW:**
 - 4.1 Hinsichtlich Dachform und Dachneigung sind für untergeordnete Baukörper, Garagen bzw. überdachte Stellplätze und Nebenanlagen abweichende Dachneigungen zulässig.
 - 4.2 Der Abstand zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.
 - 4.3 Die First- bzw. die Oberkante von Nebendächern muss bei Satteldächern mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 - 4.4 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 zulässig.
 - 4.5 Solaranlagen sind an Fassaden von Gebäuden sowie auf Haupt- und Nebendächern allgemein zulässig (§ 65 Abs. 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.
 - 4.6 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 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig. Sicht- bzw. Verblendenmauerwerk sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile 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 zugelassen werden.
 - 4.7 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß 2.1.1) darf höchstens 0,6 m betragen.
 - 4.8 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen: Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firshöhe), Dachneigung, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 - GESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW)**
 - 5.1 „Vorgartensatzung“ für Grundstücke im Stadtgebiet Oelde: Hinsichtlich der Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Gestaltung der Lagerplätze, Stellplätze und der Standortgestaltung 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.
 - 5.2 Mülltonnen/Abfallbehälter sind außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Gehölze und begrünte Rankgerüste sowie durch Gebäudeteile vorgesehen wird.

Ermächtigungsgrundlagen

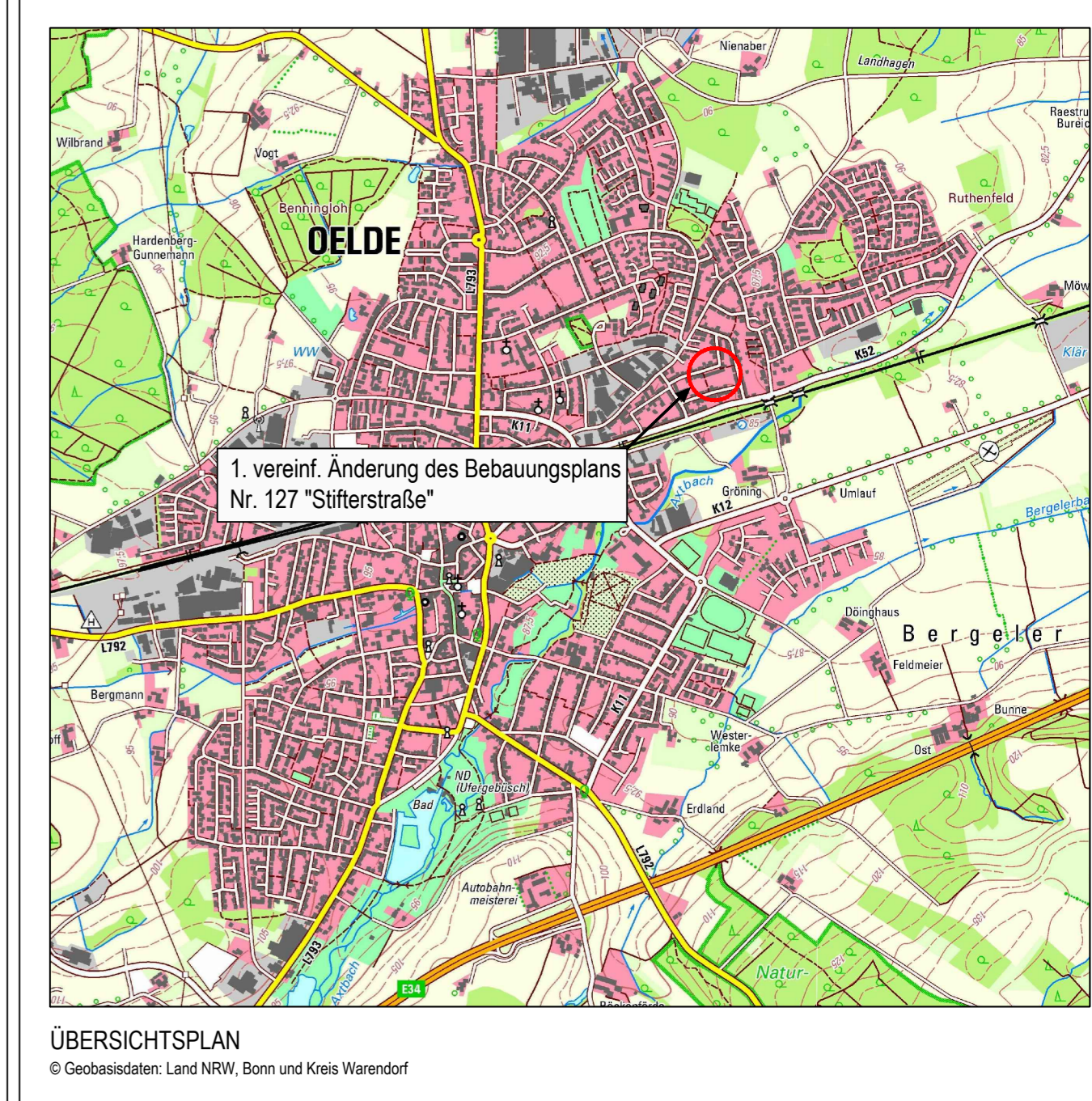
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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).

§ 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 LandesbauO 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 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).



BEBAUUNGSPLAN Nr. 127 "Stifterstraße"

- 1. vereinfachte Änderung -

Gemarkung: Oelde
Flur: 23
Planungsstand: Entwurf,
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Maßstab: 1 : 1000

Fachdienst
Planung und
Stadtentwicklung

Stand 02/18 - gez. ra | Dateiname: BP127-1-änderung-version01.dwg