

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet:  
 NICHT ZULÄSSIG SIND die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauVO  
 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 + Nr. 6 BauGB

GRZ 0.3 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauVO, Höchstmaß hier 0.3  
 GFZ 0.6 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauVO, Höchstmaß hier 0.6  
 FH 99.40 maximale Firsthöhe, hier 99.40 m ü. NNH gem. § 18 BauVO  
 5 WO Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Durch Baugrenzen gekennz. überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauVO  
 offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauVO

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:  
 Private Erschließungsstraße; neben Anliegerverkehr nutzbar als  
 öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Fahrweg für Müll- und  
 Rettungsfahrzeuge und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver-  
 und Entsorger

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT  
 gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft  
 Wasserflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 gem. § 9 (7) BauGB  
 Stellfläche für Müllbehälter am Abfuhrtag gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB  
 Aufstellfläche für die Feuerwehr, 6.00m x 12.00m gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB  
 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der  
 Ver- und Entsorger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
 Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
 Kennzeichnung der durch Schienenverkehrslärm belasteten Flächen in den  
 allgemeinen Wohngebieten gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB.  
 Siehe Hinweis zum Verkehrslärm.

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE  
 (ohne Festsetzungscharakter)

vorhandene Flurstücksgrenze  
 Flurgrenze  
 275 Flurstücksnummer  
 vorhandene Bebauung

Karstschacht mit NN-Höhe  
 Wasserzucht mit NN-Höhe  
 Zoon  
 Hecke  
 Mauer  
 Laubbäum  
 Nadelbaum  
 Strauch  
 Einzelgehölz  
 Hecke  
 Traufhöhe NN  
 Traufhöhe NN  
 Gebäudehöhe NN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

**Dächer**  
 Zulässige Dachform ist das Flachdach. Glänzende, glasierte oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig. Zulässige Farben für Dachpfannen sind in Anlehnung an die vorhandenen Farben der denkmalgeschützten Villa Rot, Braun, Anthrazit und Schwarz. Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind in nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

**Antennen**  
 Parabolantennen sind, soweit dies technisch möglich ist, auf einer nicht einsehbaren Dachseite anzubringen. Die Farbe sollte der Farbe des Daches bzw. der Außenfassade angepasst werden.

**Fassaden**  
 Die Fassadenmaterialien sollen eine der Umgebung des Denkmals angemessene Wertigkeit aufweisen, bevorzugt sollen die an der Villa vorhandenen Materialien aufgegriffen werden. Grundsätzlich sind gedeckte Farben anzuwenden. Zur Gestaltung der Gebäudeaußenwände sind Verblend- bzw. Sichtmauerwerk und Putz (nur gedeckte Farben) zulässig. Glänzende, glasierte oder spiegelnde Materialien sollen zur Gebäudeaußenwandgestaltung ausgeschlossen werden.

**Einfriedigungen**  
 Die Zulässigkeit von Einfriedigungen richtet sich nach der Vorgartensatzung der Stadt Oelde Mauern und sonstige Einfriedigungen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

**Müllstellplätze**  
 Ständige Standorte für Müllbehälter sind zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

**Garagen / Carports / Nebenanlagen**  
 Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5 m betragen. Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

**Stellplätze**  
 Werden Stellplätze außerhalb des Vorgartens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, ist für je vier Stellplätze ein Hochstammbaum mit einer Mindesthöhe von 2 m auf der Stellplatzfläche anzupflanzen. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2898)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) (1), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. November 2016 (GV.NRW. S. 966).

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 25. Juni 1995 in der Fassung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 926). Zuletzt geändert durch Art. 15 G zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änd. anderer Vorschriften vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

**Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NW S. 226, Br. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (NRW. S. 934).

**Planzeichenvorordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Vorgartensatzung** der Stadt Oelde vom 22.02.1996, Stand: 02.03.2011 (Zweite Änderungssatzung vom 24.02.2011)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009. (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Der Rat der Stadt Oelde hat am 18.09.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeister Schriftführerin

Für den Entwurf  
 Stadt Oelde  
 Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den .....

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Oelde hat am 18.09.2017 gem. § 3 Absatz 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Str.“ einschl. der Begründung beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeister Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Oelde, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ am ..... als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den .....

Bürgermeister Schriftführerin

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:

**GREIWE und HELFMEIER**  
 Dipl.-Ingenieure  
 Wasserwirtschaft, Tief-/Straßenbau, Abwasser  
 Ökologie, Freizeim- u. Landschaftsplanung, SIG/GIS  
 Warandorfer Str. III 59302 Oelde Fax (02522) 9362-0  
 Postfach 3388 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10  
 info@guh-oelde.de www.guh-oelde.de

Stand: 01 / 2018

**Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen.

**Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 31 (4) LWG NRW**  
 Im Bereich des Gewässerrandstreifens (Fläche für die Wasserwirtschaft) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten.

## HINWEISE

**Verkehrslärm (passiver Schallschutz)**  
 Auf das Plangebiet wirkt aus dem nördlichen Umfeld Schienenverkehrslärm ein. Im Rahmen des hochbaubezogenen Genehmigungsverfahrens ist durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, wie der ggfs. erforderliche passive Schallschutz bemessen und sichergestellt wird. Zur Erläuterung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 8) verwiesen.

**Lärm durch angrenzende Nutzungen**  
 Durch die angrenzenden Nutzungen Kindergarten und Altenwohnheim können im Plangebiet Geräuschmissionen auftreten.

**Denkmalschutz**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (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).

**Umweltbelange**  
 Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen. Auf die Regelungen des BNatSchG wird ergänzend hingewiesen. Die Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen bzw. ggfs. erforderlichen vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens sicherzustellen.

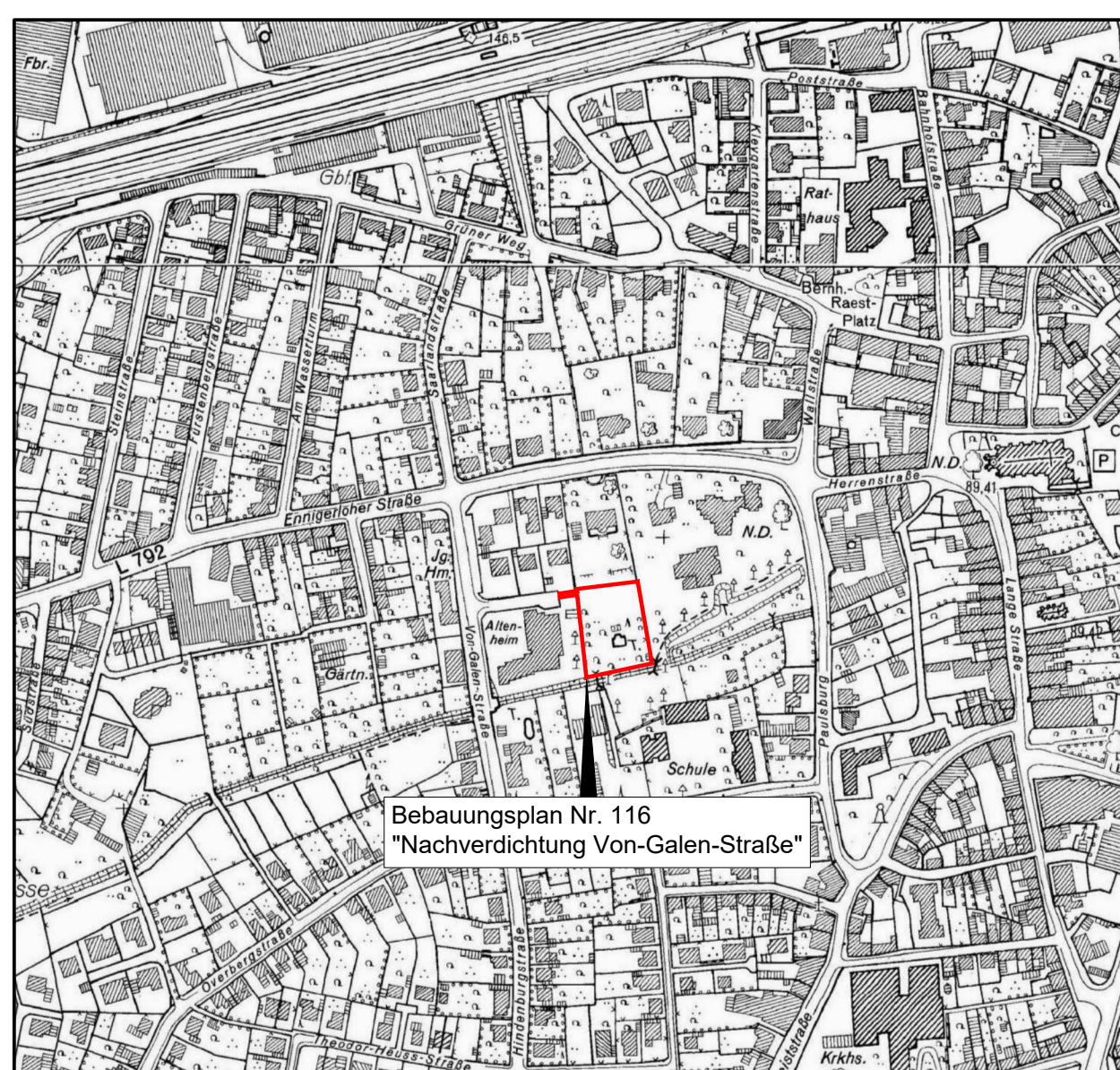
**Vorgartensatzung**  
 Die Vorgartensatzung der Stadt Oelde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden.

**Pflanzliste für Bäume an Stellplätzen**  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Blaugesche (Fraxinus ornus)  
 Echter Rostorn (Crataegus laevigata)  
 Baumhasel (Corylus colurna)

**Kampfmittel**  
 Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Treten bei den Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

**Niederschlagswasser**  
 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. a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten.

**Auslage von Vorschriften**  
 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000

## Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung Von-Galen-Straße"

**Ausschnitt:** Oelde  
**Planungsstand:** Oelde  
**Maßstab:** 1 : 500