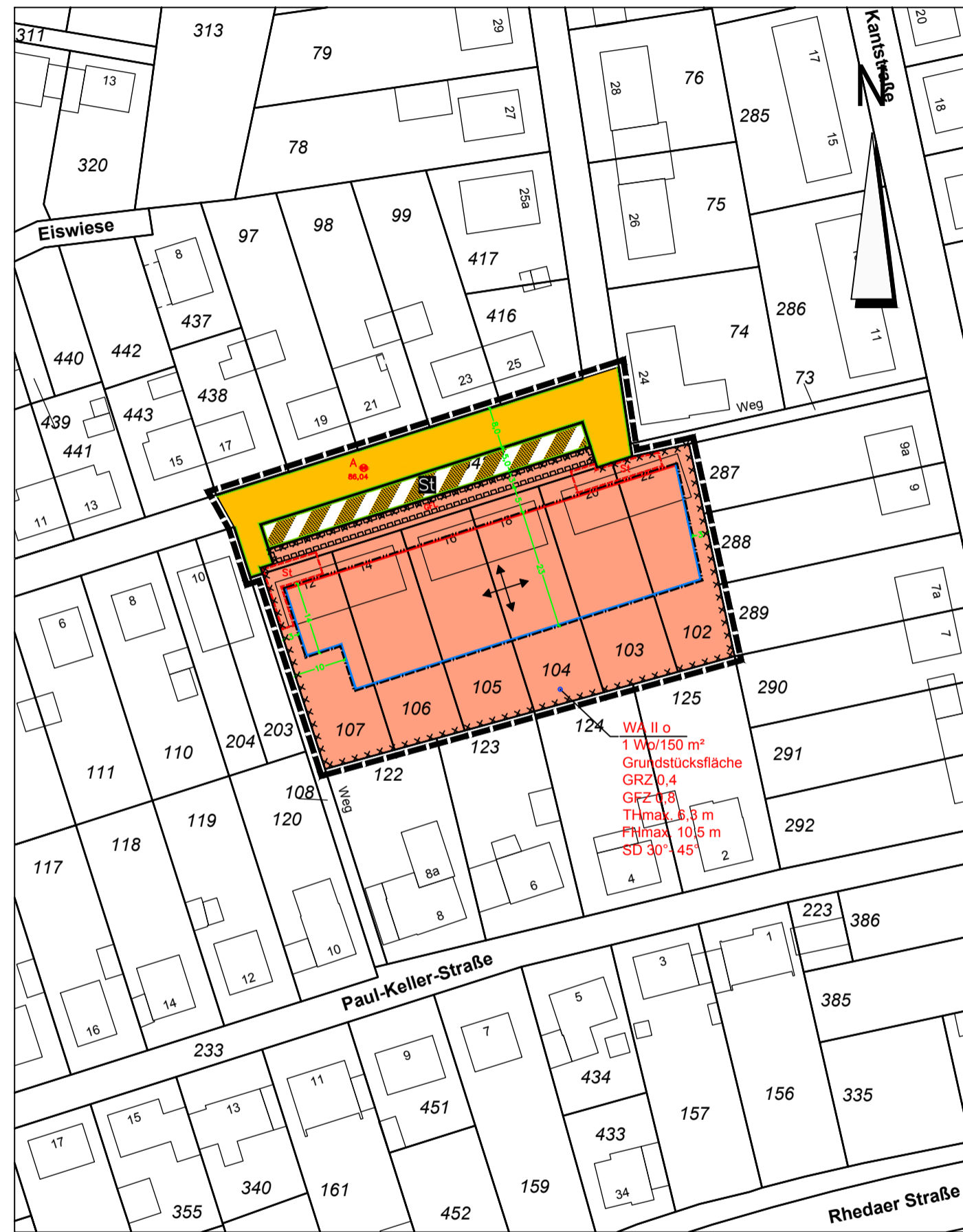
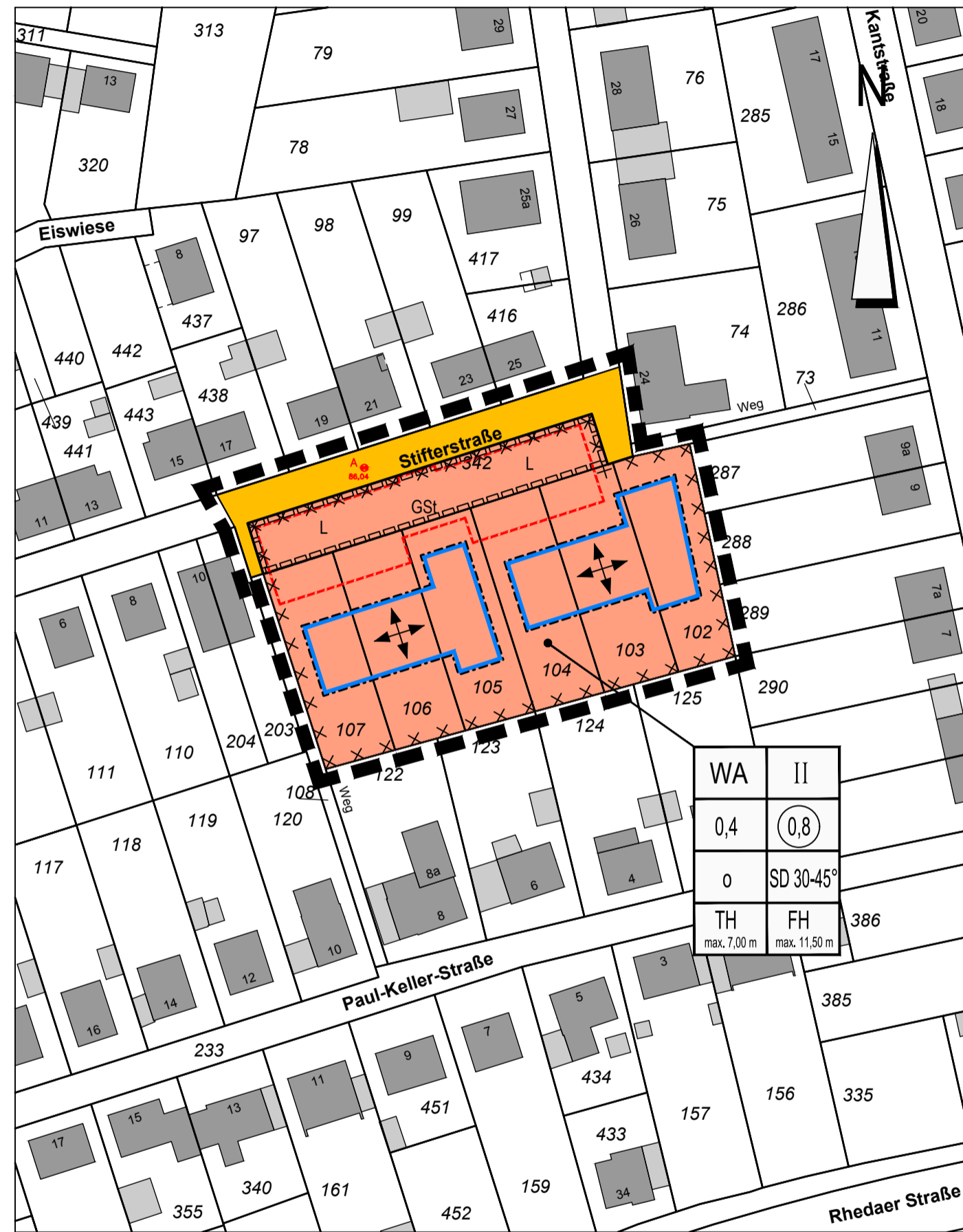


# Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 127 "Stifterstraße"



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



Der Rat der Stadt Oelde hat am ... 2018 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 ...

Der Rat der Stadt Oelde hat am ... 2018 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 ausgelegt.

Oelde, den ...

Bürgermeister ... Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anträge 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 ... Schriftführerin

## 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**  
(Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

TH max. 7,00 m	Traufhöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen)	§ 18 BauNVO
FH max. 11,50 m	Firsthöhe, 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 Gemeinschaftsstellplatzanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

▭ Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

▭ Straßenverkehrsflächen

▭ Private Stellplatzanlage (St)

**Maßstab:** TH max. 7,00 m, FH max. 11,50 m

WA	II
0,4	0,8
0	SD 30-45°
TH max. 7,00 m	FH max. 11,50 m

- Hinweise und Empfehlungen**
- 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 aneandergrenzender Grundstücke hinweg, nicht durch z.B. ein Aufhängen 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 Entdeckungssstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
  - 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.
  - 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 Regenwassernutzung 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.
  - 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 Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Hannover/Hamm und Straßenverkehrslärm 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)*

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
1. Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
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 86,04 m über Normalhöhennull (NN), Höhensystem DHHN 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 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.  
2.3 Garagen, Carports, Stellplätze:  
Garagen und Carports sind unzulässig. Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

**3. 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.

*Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW*

**4. BAULICHE ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW):**  
4.1 Hinsichtlich Dachform und Dachneigung sind für untergeordnete Baukörper abweichende Dachneigungen zulässig.  
4.2 Der Abstand zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten und Ortsgang und von 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 geeigneten 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. Verblendmauerwerk 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 Firsthöhe), Dachneigung, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

**5. 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 unbauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Gestaltung 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.  
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. 15 ZuständigkeitsbescheinigungsG vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

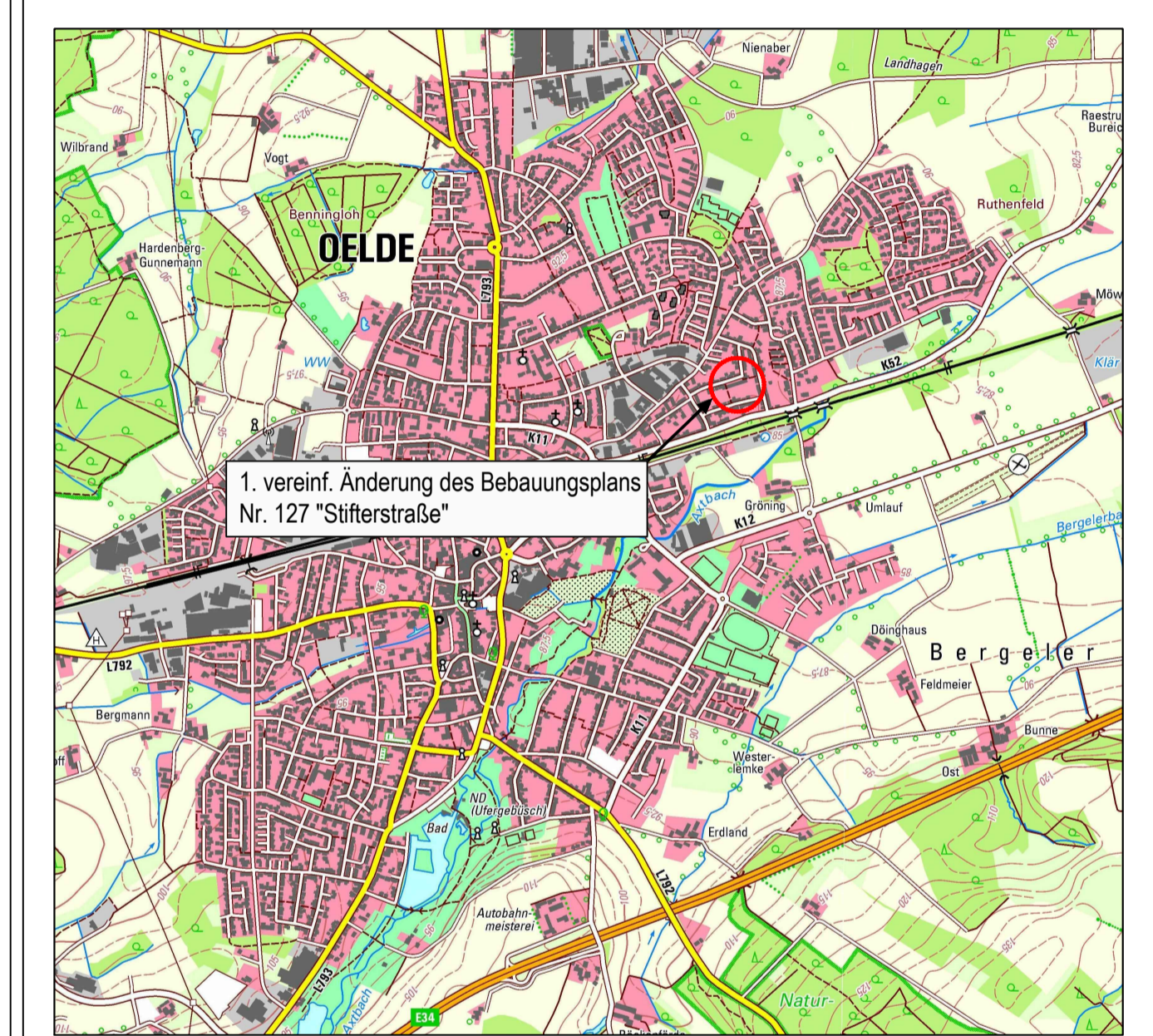
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786).

§ 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).

*Hinweis zum Verfahren:*  
Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 "Stifterstraße" überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 127 "Stifterstraße". Sollte die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127 "Stifterstraße" wieder maßgeblich.



**ÜBERSICHTSPLAN**  
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 127 "Stifterstraße"**

**- 1. vereinfachte Änderung -**

Gemarkung: Oelde

Flur: 5

Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 1000

Fachdienst  
Planung und  
Stadtentwicklung

Stand 05/18 - gez. ra | Dateiname: BP127-1-aenderung-version01.dwg