

### 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 (für Zentren und Bereiche, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 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 Gemeinschaftsplatzanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
    - Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einträge)
    - GSV Gemeinschaftsstellplatzanlage
    - GCA Gemeinschaftsplatzanlage
  - Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einträge)
    - Fuß- und Radweg
    - Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserleitung § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
    - Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung siehe Einträge)
    - Regenrückhaltebecken
    - Trafostation
    - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
      - Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einträge)
      - 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 Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belastende Flächen
  - Nutzungspläne § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (hier: Lärmschuttschleifen) (siehe lokale Festsetzungen)
  - Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe lokale Festsetzungen)
  - Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe lokale Festsetzungen)

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

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
	0,3	0	Bauweise
Dachform	SD	35-40°	Dachneigung
Traufhöhe	TH	FH	Firsthöhe
	max. 4,80 m	max. 10,20 m	

**Nachrichtliche Übernahmen**

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

**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

**Strassenausbauhinheiten**

- geplante Strassenausbauhinheit über NN

**Sichtdreiecke**

- Sichtdreieck (siehe lokale Festsetzungen)

### Textliche Festsetzungen I

**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:**  
DieSockelhöhe 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 4,80 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 VOLLSCHÖSSE:**  
Das dritte Vollgeschoss ist nur als Staffellochgeschoss zulässig. Das Staffellochgeschoss 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 ZWERCHGIEBEL:**  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und der Dachschalung darf die 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 Dachschneitten 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 Zufahrts- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsplatzanlagen festgesetzt sind.  
Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsplatzanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsplatzanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftsplatzanlage 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.

**ÄUSSERE GESTALTUNG:**  
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:  
- Sichtmauerwerk unter Verwendung von bis rotbrauner, rotbrauner oder rötlicher Vorwärmziegel. Analog zu der Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Putzfassaden dürfen auch weiße, hellgelbe bis hellgelbe Pastellfarbe für die Vorwärmziegel verwendet werden.  
- Putzfassaden in hellen Farbtönen (weiße, hellgelbe bis hellgelbe Pastellfarbe)  
- Role bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarz 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 überflutungssicher – empfohlen werden eine Sockelhöhe von 0,30 m – 0,50 m sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerwänden und Treppenhäusern) – ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

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

9. Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benningloh II" (in Kraft getreten am 22.06.2018).

### Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. Nr. 8/96) (GV. Nr. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. Nr. 5/18)  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
§ 86 der Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. Nr. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 Satz 2 Rechtsmittelminderungsverordnung vom 21.7.2018 (GV. Nr. S. 421)  
Planänderungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), 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)

### ZULASSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN

Zu 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 ein- bzw. zweiwohngelände maximal acht Wohnungen zulässig. Auf den mit "WA\*\*" gekennzeichneten Flächen sind je Baufeld maximal zwölf Wohnungen zulässig. Auf den mit "WA\*\*" gekennzeichneten Flächen sind je Baufeld maximal 14 Wohnungen zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
ALGEMEINES WOHNGEBIET: Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB  
ZURORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:  
Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Oelde Für 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. 10 BauGB  
SICHTDREIECKE:  
Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
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 Anpflanzstellen sind je 10 m mit 8 Laubbäumen zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein Laubbäum zu pflanzen. (Eine Auswahl standortförmig geeigneter Gehölzarten zur strauschbetonten Eingrünung des Plangebietes befindet sich unter dem Punkt "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste").

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:  
Die mit einem Einleitungsgebiet umgrenzten Flächen (vorhandene Feldgehölze mit hohen lebensraumtypischen Gehölzarten) sind in ihrem Bestand zu sichern, soweit diese nicht während der Erschließungsphase des neuen Bauebietes 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 vorzunehmen. Hierbei ist dieser Bereich durch Gehölzpflanzungen, soweit erforderlich, zu verankern. 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.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:  
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit gebieterischer Lärmminderungen durch die nördlich liegenden Straßen (Ostenfelder Straße, Wandendorfer Straße) zu rechnen. Die festgesetzten Anpflanzstellen sind je 10 m mit 8 Laubbäumen zum Schutz der Innenräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Innerhalb der Gebäude dürfen Inenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. (Hinweis: Die Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 ist nur soweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind):

Raumart	Mittelungspegel
1.1 Schlafräume, nachts	25 - 30 dB(A)
1.2 In allen übrigen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgelbieten	30 - 35 dB(A)
2.1 Wohnräume, tags	30 - 35 dB(A)
2.2 In allen übrigen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgelbieten	35 - 40 dB(A)
3.1 Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	30 - 40 dB(A)
3.2 Unterrichts- und Versammlungsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle	35 - 45 dB(A)
3.3 Büros für mehrere Personen, Großraumbüros, Gassstätten, Schalterräume, Läden	40 - 50 dB(A)

### Hinweise und Empfehlungen I

1. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen: Auf die in der "Artenschutzrechtliche Prüfung" (erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit ökon GmbH, Münster, Januar 2018) - siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 131 - beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, den vermindern oder ausgleichen sollen (Seite 29) wird hingewiesen. Diese betreffen insbesondere die Baueinzelregelung (Gehölzbesitzung zwischen dem 01.11. - 28/29.02. eines jeden Jahres) und die Ökologische Baueinzelregelung (Baumfallung).

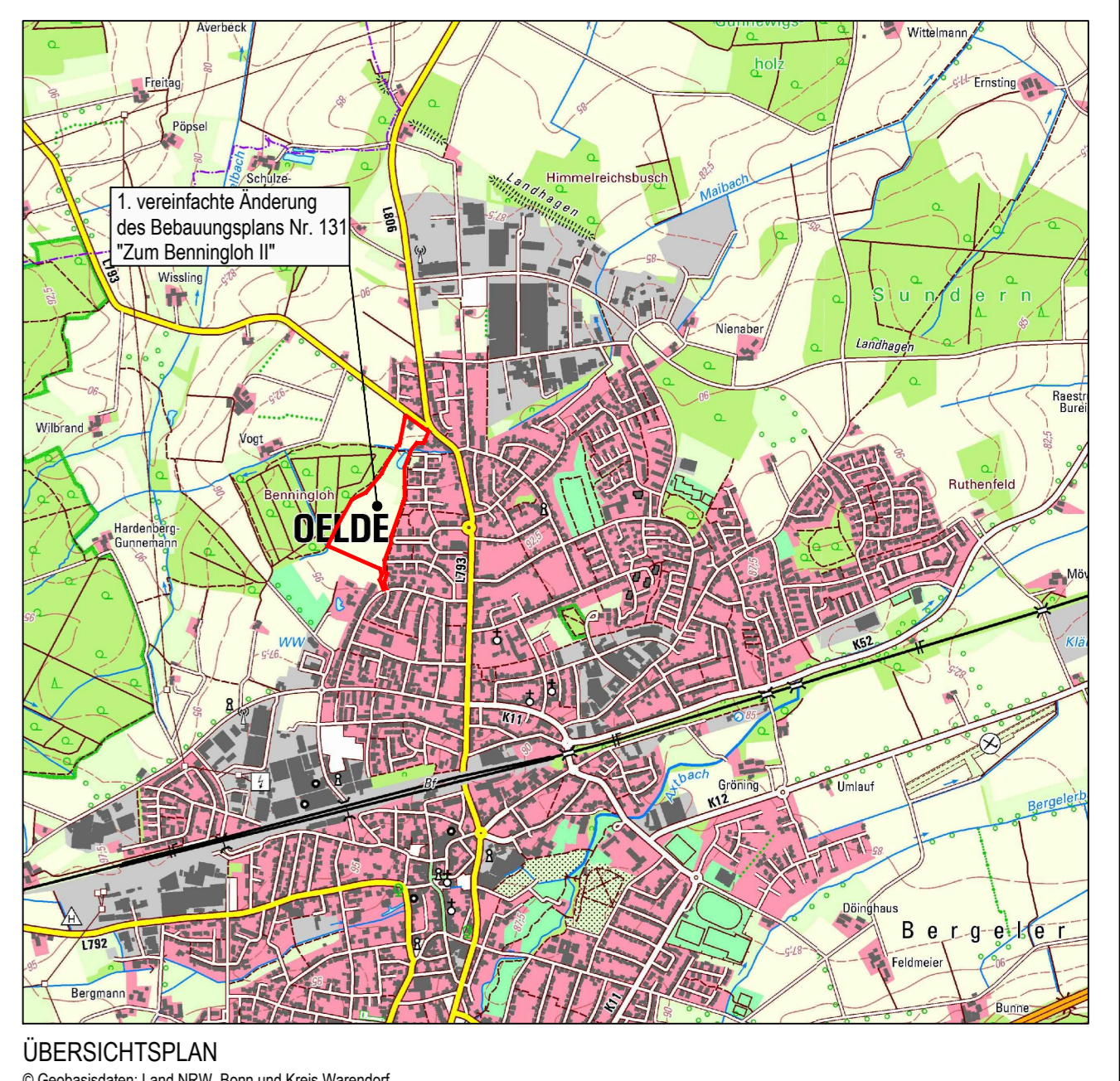
2. Auf die Vorgehensweise und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

3. Grundanforderung ist durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Belagungen, 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 (Tropfenläng, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwenden. Für je 100 m<sup>2</sup> der zulässigen Grünfläche (§ 9 BauGB) das Baugrundstück sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück hergestellt werden. 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, Ratsteige 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

5. GEOTHERMIE-ANLAGEN: Soweit Geothermie-Anlagen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit dem betrieblernen Versorgungsprogramm abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuflechten.

6. DENKMALSCHUTZ/DENKMALKATEGORIE: Im Planbereich 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.



**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II"**

**Ausschnitt:** Oelde - Nordwest  
**Planungsstand:** Entwurf gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
**Maßstab:** 1 : 1000

Stand 08/18 - Ozr. Nr. | Datum: 08/13/11-08/18/2017/dwg