



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. 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 Eintrache)
 - GS Gemeinschaftsstellplatzanlage
 - GCA Gemeinschaftsplatzanlage
 - 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 Versorgungsanlagen und der Stadt Oelde zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkerhungen 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 (siehe bauliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe bauliche Festsetzungen)

Nutzungsstabelle

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

Nachrichtliche Übernahmen

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

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

- vorgeschlagene neue Grundstücksabteilung

Bestandsangaben

- Katasternummern
- Flurstücknummern
- 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 Strassenausbauhöhe über NN

Sichtdreiecke

- Sichtdreieck (siehe bauliche 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 das Satteldach festgesetzt ist, sind ausnahmsweise zulässig:

1. Putzdächer, wenn diese gegeneinander versetzt angeordnet werden und die Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen
2. Walmdächer und Krüppelwalmdächer
3. In den Bereichen, in denen das Zeltdach festgesetzt ist, 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 Sockelhöhe 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 4,00 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 VOLLGESCHOSSE: Das dritte Vollgeschoss ist nur als Staffelfloßgeschoss zulässig. Das Staffelfloßgeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudehöhen sind dies mindestens 1,0 m und auf einer mindestens 2,0 m.

DACHAUFBAUEN / DACHENSCHNEIDEL / ZWISCHENGIEBEL: Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachschneideln 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 insgesamt für Dachschneideln 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 1,50 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 rotbrauner Vornormziegel Analog zu der Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Putzfassaden dürfen auch weiße, hellgelbe bis hellgelbe Pastellöne für die Vornormziegel 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 überflutungssicher - empfohlen werden eine Sockelhöhe von 0,30 m - 0,50 m sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerwandschichten und Treppenhäusern) - ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

8. PFLANZLISTE: Zur Schaffung des Pflanzstreffens 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)
- Corylus avellana (Hasel) 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 Bekanntmachung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) (SdV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NW. S. 3634)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauordnung für die Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)

§ 86 der Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 Satz 2 Baurechtsmodernisierungsgesetz vom 21.7.2018 (GV. NW. 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)

Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom ... 2018 aufgestellt worden.

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat am ... 2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" am ... als Satzung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" am ... als Satzung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" am ... als Satzung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" am ... als Satzung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" am ... als Satzung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" am ... als Satzung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" am ... als Satzung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister Schriftführerin



ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN

Zur Bestimmung der zulässigen Anzahl 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- und 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.

ALGEMEINES WOHNGEBIET

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

ZURORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde für die Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Verfahren zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

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 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. (Eine Auswahl standortförmiger Gehölzarten zur straubefreierten Eingrünung des Plangebietes befindet sich unter dem Punkt "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste").

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die mit einem Einhaltungszweck ausgewiesenen Flächen (vorhandene Feldgehölze mit hohen lebensraumtypischen Gehölzarten) sind in ihrem Bestand zu sichern, soweit diese nicht während der Erschließungsphase des neuen Baugelbietes 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 entsprechende Maßnahmen, 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 Regenwasserückhaltung und bilden zusätzlich eine Pufferzone zwischen dem neuen Wohngrundstücken und dem westlich außerhalb des Plangebietes liegenden Waldgebiet "Benningloh". Diese sind naturnah zu gestalten.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit gebäudeinternen Lärmimmissionen durch die nördlich liegenden Straßen (Oeldefelder Straße, Warendorfer Straße) zu rechnen. Die festgesetzten Anpflanzstellen sind je 10 m mit 8 Laubbäumen zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. (Eine Auswahl standortförmiger Gehölzarten zur straubefreierten Eingrünung des Plangebietes befindet sich unter dem Punkt "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste").

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 vermindert oder ausgleichen sollen (Seite 25) wird hingewiesen. Diese betreffen insbesondere die Bauteilregelung (Gehölzbesitzung zwischen dem 01.11. - 28.09.02. eines jeden Jahres) und die Ökologische Baubegleitung (Baumfall).
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 Bebauungsplans wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering versmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u. a.) durch geeignete Anlagen (Tafelrinnen, Zisternen, usw.) aufzulangen und auf dem Grundstück zu verbleiben. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstückes sollen Regenwasserhaltedevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranlagen 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. GEOTHERMIEANLAGEN: Soweit Geothermie-Anlagen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsnetzen abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.
6. DENKMALSCHUTZ / DENKMAßNAHMEN: 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.

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

Ausschnitt: Oelde - Nordwest
Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 1000

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Stand 1018 - Oz: rw | Datum: 09.11.2018 - send-version:01.dwg