



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse maximal  
III Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH / FH / GH max. max. Traufhöhe / Firsthöhe / Gebäudehöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

● Anpflanzungen von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. Abgrenzung von Art oder Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

--- Umgrenzung von Flächen für ebenerdig offene Pkw-Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Carports und deren Zufahrten, Zuwegungen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

--- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

--- Lärmgebiete

--- geplante Straßenausbauhöhe in Metern über NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

--- Kampfmittelverdachtsfläche

--- nachrichtlich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

FD, SD Flachdach, Satteldach

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

--- vorhandene Wohngebäude

--- vorhandene Flurstücke

46 Flurstücksnummer

Flur 21 Flummer

--- bestehende Böschung

92,47 vorhandene Höhe über NHN

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUR PLANUNG**

--- vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

--- Gebäudedarstellung aus städtebaulichen Entwurf

**Füllschema Nutzungsschablone**

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o		Bauweise	Tauf- u. Firsthöhe max. Dachform, Dachneigung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA-Z13-1).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421).

Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 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).

§§ 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).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND BAUNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 4 (WA 1 - WA 4) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB;**

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,8 m nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Für die Wohngebäude in WA 1 werden die maximale Traufhöhe mit maximal 99,81 m über NHN und die maximale Gebäudehöhe mit max. 103,31 m über NHN begrenzt. Für die Wohngebäude in WA 2 werden die maximale Traufhöhe mit maximal 98,77 m über NHN und die maximale Firsthöhe mit max. 104,27 m über NHN begrenzt. Für die Wohngebäude in WA 3 werden die maximale Traufhöhe mit maximal 100,53 m über NHN und die maximale Gebäudehöhe mit max. 104,03 m über NHN begrenzt. Für die Wohngebäude in WA 4 werden die maximale Traufhöhe mit maximal 99,47 m über NHN und die maximale Firsthöhe mit max. 104,97 m über NHN begrenzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird definiert durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert durch den Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches.

**3. Garagen / Stellplätze / Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Carports und deren Zufahrten, Zuwegungen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind in WA 1 und WA 3 nur innerhalb der überbauten Flächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB;**

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2, WA 4) sind je Wohngebäude als Einfamilienhaus und als Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB;**

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger sowie der Stadt Oelde zu belasten.

**6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchV gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB;**

6.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr sind bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung der Lärmgebietes vorzusehen.

Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelhaushaltes nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgesehener Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmleistung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1, WA 3) sind Balkone / Terrassen nur auf der der Warendorfer Straße abgewandten Seite (Westfassade) zulässig.

6.3 Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes an zur Warendorfer Straße ausgerichteten Seiten zu Lüftungszwecken mit einer schallschützenden Lüftungsrichtung auszustatten, wenn dort höhere Außengeräuschpegel als L<sub>rn</sub> 45 dB(A) (DIN 18005-1/Bbl. 1) / 50 dB(A) (VDI 2719) vorliegen.

**7. Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände / Aufschubbedingtes Baurecht gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB**

Die Neubebauung der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3, WA 4) ist bis zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung "Sägewerk" (Flurstück 647) gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unzulässig.

**8. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB**

Für alle Pflanzgebote gilt in gleicher Weise: Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl sind in den Pflanzlisten zu entnehmen. Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationsstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Erde oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbauarbeiten auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen.

**Bäume entlang der Warendorfer Straße**

Innerhalb des 3 m breiten Pflanzstreifens entlang der Warendorfer Straße sind 14 Bäume (Acer platanoides 'Olmsted' - Spitzahorn 'Olmsted') zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (incl. Verkehrssicherungspflicht). Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die festgesetzten Baumstandorte können jeweils um maximal 5 m verschoben werden.

**Begrünung von Stellplatzanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 14 - 16 cm) auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. (Gehölzarten vgl. Pflanzliste). Die per Planfestsetzung anzupflanzenden Bäume an der Warendorfer Straße können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

**B. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 86 BAUNRW I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB**

**1. Dachneigung / Dachform:** Dachneigung und Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

**2. Sockelhöhe:** Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

**3. Zahl der Vollgeschosse:** In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1, WA 3) ist ein drittes Geschoss nicht als Vollgeschoss zulässig. Das dritte Geschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse allerseits mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

**4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Zwerggiebel:** Die Gesamthöhe der Dachaufbauten je Dacheinheit darf zwei Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamthöhe einzelner 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 Dacheinschnitte und Zwerggiebel.

**5. Dachdeckung:** Für die Dachgestaltung geeigneter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

**6. Doppelhäuser / Reihenhäuser:** Für die Dachgestaltung geeigneter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

**7. Fassadengestaltung:** Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig: Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner, rot-brau-bunter und rot-braun-blaubunter Vormauerziegel. Anlag zur Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Putzfassaden dürfen auch weiße, hellbeige bis hellgraue Pastellöne für die Vormauerziegel verwendet werden. Putzfassaden in hellen Farbönen (weiße, hellbeige bis hellgraue Pastellöne) Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

**8. Garagen / Carports / Nebenanlagen:** Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschafts-carportanlagen festgesetzt sind.

**9. Grundstückeinfriedungen:** Von der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückeinfriedungen nur in Form von geschrittenen Hecken mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun. (Gehölzarten vgl. Pflanzliste)

**10. Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern:** Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern sind nur innerhalb der Gebäude oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese sind so einzurichten, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

**C. HINWEISE**

**1. Vorgesamtung, Entwässerungsanpassung:** Auf die Vorgesamtung und die Entwässerungsanpassung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

**2. Denkmalschutz / Denkmalpflege:** Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach heutigem Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

**3. Technische Regelwerke:** Soweit in diesem Bebauungsplan auf technische Regelwerke, Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien aller Art sowie gutachterliche Stellungnahmen - Bezug genommen worden ist, können diese zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, während der Dienststunden eingesehen werden.

**4. Bodenschutz:** Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

**5. Regelung des Wasserabflusses von Oberflächenwasser:** Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 verwenden. Für je 100 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserzählaufvolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück vorhanden sein. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasserzuleitungen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.

**6. Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen:** Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren, sollten die Bauvorhaben überflutungsicher ausgeführt werden. Empfohlen werden eine Sockelhöhe von 0,30 m - 0,50 m sowie eine überflutungsichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerschächten und Treppenhäusern). Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- / Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**7. Geothermie-Anlagen:** Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsanlagen abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

**8. Artenschutz:** Auf die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung\* (erstellt durch Landschaftsökologie & Umwelplanung, M. Witterberg, Hamm 16.12.2018) beschriebenen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen (S. 14) wird hingewiesen. Diese betreffen insbesondere die Bauzeitenregelung (Gehölzabseitung zwischen dem 01.11. und dem 28/29.02) und die Ökologische Baubegleitung.

**9. Insektenfreundliche Beleuchtung - Artenschutz:** Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Insbesondere ist die Abschattung Richtung Offendland zu gewährleisten.

**10. Kampfmittel:** Im Plangebiet befindet sich ein Bereich mit Kampfmittelverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiet). Da Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können, ist Folgendes zu beachten: Im gekennzeichneten Bereich sind vor Baumaßnahmen vom Kampfmittelmanagement Sonderungen durchzuführen. Hierzu ist der Kontakt mit der Stadt Oelde (FD Ordnungswesen, Ständesamt, Ratsstiege 1 59302 Oelde, Tel.: 02522 72-0) aufzunehmen. Daneben gilt: Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelmanagement zu verständigen.

**11. Belastungsflächen:** Alle Belastungsflächen (GFL) müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen befahrbar sein.

**12. Dieser Bebauungsplan ersetzt in Teilen den Bebauungsplan Nr. 58 "Zum Benningloh".**

**Pflanzliste 3: Gehölze für Stellplätze**

Schmalblättrige Bäume	Spitzahorn 'Olmsted'
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn 'Olmsted'

**Kleinkronige Bäume**

Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Acer carpinifolia	Feld-Ahorn 'Edelk'
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Sorbus aria	Melrose
Malus sylvestris	Wildler Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus prunifera	Wilde Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Dieser Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 09.07.2018 aufgestellt worden.

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführer

Für den Entwurf:

Stadt Oelde  
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den

Der Rat der Stadt Oelde hat am ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Oelde, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" am ... als Satzung beschlossen.

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" liegt einschließlich der Begründung gemäß § 10 BauGB ab dem öffentlichen aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ... tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den

Bürgermeister

**Stadt Oelde** Entwurf

**Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord"**

Kreis: Warendorf  
Gemarkung: Oelde  
Flur: 21

M = 1 : 500

27. Mai 2019

Entwurfsverfasser: **pp als** psch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart