



Dieser Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 23.09.2019 aufgestellt worden.

Für den Entwurf: Stadt Oelde, Planung und Stadtentwicklung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 28.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 im Rahmen einer Auslegung stattgefunden. Die Planunterlagen lagen beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Am 08.10.2020 fand dazu eine Bürgerversammlung statt.

Der Rat der Stadt Oelde hat am XX.XX.XXXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Am Tienenbach II" einschließlich der Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem öffentlichen Aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den

Oelde, den

Oelde, den

Oelde, den

Oelde, den

Oelde, den

Bürgermeisterin Schriftführerin

Bürgermeisterin Schriftführerin

Bürgermeisterin Schriftführerin

Bürgermeisterin Schriftführerin

Bürgermeisterin Schriftführerin

Bürgermeisterin Schriftführerin

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

FH Firsthöhe als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

0 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserseitung § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Niederspannungsverteilerschrank

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfrischichtung

Angabe der Hauptfrischichtung

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

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0	Bauweise
Dachform	SD	35-40°	Dachneigung
Traufhöhe	TH	FH	Firsthöhe
	3,00 - 4,50 m	max. 9,50 m	

Straßenendausbauhöhen

geplante Straßenendausbauhöhe über NN

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

Katastergrenzen

151 Flurstücksnummern

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandenes Nebengebäude

vorhandene Höhe über NNH

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

BEZUGSPUNKT OK STRASSE (ENDAUSSBAU)
Die Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

VORGARTEN
Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3 m von der Straßenseite.

DACHNEIGUNG / DACHFORM
Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten ZD = Zeltdach, FD = Flachdach und SD = Satteldach. Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

SOCKELHÖHE
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen.

TRAUFHÖHE
Das Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe (=Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. In den Bereichen, in denen eine Traufhöhe von 3,00 - 4,50 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünfteln der Firstlänge des Daches um 2 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.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firstlänge 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 Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angerechnet.

DACHEINDECKUNG
Für die Gestaltung geeigneter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie die Begrünung von Dachflächen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

FASSADENGESTALTUNG
Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blaubunt, rot-braun-blaubunt sowie hellbeige bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

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 Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen. Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb von Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1 m einhalten und sind seitlich zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. zur Hälfte zu begrünen.

DOPPELHÄUSER
Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind einheitlich zu gestalten.

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN
Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zu Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun.

ABFALLBEHÄLTER
Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgarten nicht zugelassen. Zudem sind sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzuräumen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 12 - 22 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die in den Allgemeinen Wohngebieten angegebenen maximalen Vollgeschosse sind nicht zu überschreiten. Ein jeweils zweites oder drittes Vollgeschoss als Staffelfgeschoss ist nicht zulässig.

ANZAHL WOHNHEITEN § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Zur Begrenzung der Wohndichte und der 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.

ZURORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde Flur 302, Flurstück 88 tw. erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ufersaum für den nördlich liegenden Tienenbach zu entwickeln, d.h. als extensive Grünflächen mit Blänken und Obstbäumen.

DACHBEGRÜNNUNG VON FLACHDÄCHERN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Wohngebäude mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Für die Gewinnung von Solarenergie genutzte Flächen können hierfür angerechnet werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.

GESTALTUNG PRIVATER UNBEBAUTER FLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie § 8 BauO

Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenebene nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenschutz ist davon ausgenommen.

GEWÄSSERRANDSTREIFEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird innerhalb des Bebauungsplans entlang des Tienenbache ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 6,00 m ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers (§ 38 WHG). Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländemodellierungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen (einschließlich Wege) erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien jeglicher Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Die Stadt Oelde erlässt aufgrund des § 1 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ als Satzung. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans tritt der betroffene Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81 „Am Tienenbach“ außer Kraft.

2. Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (öKon GmbH, Münster im November 2020) beschriebenen artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen. Diese betreffen die Bauzeiterregelungen (Gebäudeabbruch von 01.12.-28.02.2021), -28./29.02., Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb vom 15.03. bis zum 15.07., Gebäudeabbruch vom 01.12.-28./29.02.), gegebenenfalls notwendige ökologische Baubegleitungen, die im CEF-Konzept erforderlichen Maßnahmen (öKon GmbH, Münster im Dezember 2020), den Erhalt eines bauffreien Pufferstreifens entlang des Tienenbache sowie den Erhalt lichtarmer Dunkelräume und die Beleuchtung.

4. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.

5. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

6. Auf die Vorgartensatzung, die Stellplatzsatzung sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

7. Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerfen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserückhaltvolumen 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.

8. Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

9. Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

10. 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.

11. Sollten bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaustrub außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 03.08.2018 (GV. NW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warfardorf

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienbach II"

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

Stand 01/21 - Gez. Bre
Dateiname: 2021_01_15_BPlan 145 Entwurf Offenlage.dwg