



## Planzeichenerläuterung

**- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO -**

### Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

••••• Nutzungsabgrenzung gem. § 16 (5) BauNVO

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO, hier z.B. 0,4  
 (1,2) maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO, hier z.B. 1,2  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO, hier z.B. drei Vollgeschosse  
 GH max 85,0 m üNN maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO, hier z.B. 85,0 m über Normalnull

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

o Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

a Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

— Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche - öffentlich -

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

o o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

••••• Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ent-/Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

16,0 Bemalung mit Angabe in Metern

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) (§ 89 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

FD Zulässige Dachform der Hauptbaukörper: Flachdach 0-5°

### Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

— vorhandene Flurgrenze

— vorhandene Flurstücksgrenze

1346 Flurstücksnummer, z.B. 1346

— vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

73,59 m üNN Höhenpunkt ü. NN - Höhenbezugspunkt

— Abgrenzung immissionsbelasteter Flächen durch zwei landwirtschaftliche Betriebe (s. Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen, AKUS GmbH, März 2020)

### Füllschema der Bauunterschiedsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA1	FD	zulässige Dachform, hier: Flachdach
Grundflächenzahl, hier: 0,4	0,4	(1,2)	Geschossflächenzahl, hier: 1,2
Anzahl Vollgeschosse, hier: max. 3	III	a	Bauweise, hier: abweichende Bauweise
	GH max 85,0 m üNN		Gebäudehöhe als Höchstmaß

## Textliche Festsetzungen

**- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO -**

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

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

2.1 Die Gebäudehöhe darf an keinem Punkt das zulässige Maß überschreiten. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

- Oberer Bezugspunkt: oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika / des Gesimses o.ä. bei baulichen Anlagen mit Flachdach)

Basis sind die Höhen über Normalnull.

2.2 Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer maximalen Höhe von 76,5 m über Normalnull zulässig.

### 3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

### 4. Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Innerhalb des WA1 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB können für einzelne weitere Stellplätze zugelassen werden (z.B. gebäudenaher Stellplätze für nicht mobile Patientengruppen, Notarzt).

Innerhalb des WA2 muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5 m betragen.

### 5. Zulässige Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird im WA2 die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt.

### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und 9 (6) BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ent-/Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belasten. Die entsprechenden Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie von Bäumen mit tiefen Wurzeln freizuhalten.

### 7. Vorgaben zur Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Mindestumfang 16-18 cm) im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen: Acer platanoides (Spitzahorn); Acer campestre (Feldahorn); Acer pseudoplatanus (Bergahorn); Crataegus monogyna (Weißdorn); Fagus sylvatica (Buche); Prunus avium (Vogelkirsche); Sorbus aucuparia (Vogelbeere); Tilia cordata (Winterlinde)

7.2 Im WA2 sind Flachdächer mit einem Anteil von mindestens 60% der Dachflächen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Für Photovoltaik genutzte Flächen können hierfür angerechnet werden.

7.3 Im WA2 sind die Vorgartenbereiche (Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von 3 m von der Straßenseite aus) mindestens mit einem Flächenanteil von 50% mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind unzulässig.

7.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m<sup>2</sup> mit 8 Gehölzen (Empfehlung: Schwarz- und Weißdorne - Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Prunus spinosa) zu begrünen.

7.5 Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sofern durch bauliche Maßnahmen in den Kronentraufbereich von Gehölzen unvermeidlich eingegriffen werden muss, können die betroffenen Bäume durch Ersatzpflanzungen (siehe 7.1) auf dem Vorhabengrundstück ersetzt werden.

### 8. Gestaltungsvorgaben gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

8.1 Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern sind nur innerhalb der Gebäude oder in entsprechenden Nebenanlagen / -gebäuden unterzubringen, die dreiseitig so einzugrünen sind, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

### 8.2 Fassadengestaltung

8.2.1 Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- Sichtmauerwerk unter Verwendung von Vormauerziegeln in roten bis rotbrunen oder in hellbeigen bis hellgrauen Farbtonungen. Bossierte bis gewölbte Klinker sind unzulässig.
- Putzfassaden (weiße / hellbeige bis hellgraue Farbtonungen)
- Holzfassaden (weiße / hellbeige bis hellgraue Farbtonungen oder naturbelassene Farbgebung)

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. (bis zu 1/3 je Fassadenseite)

8.2.2 Im WA1 sind für die Fassadengestaltung mindestens 2 verschiedene Materialien (Klinker, Putz, Holzverschalung etc.) zu verwenden, die sich materialtechnisch voneinander abheben.

8.3 Gemäß Nutzungsschablone ist für Hauptbaukörper das Flachdach (FD) zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen zulässig.

8.4 Carports/Garagen sind in Höhe und Materialität einheitlich auszuführen.

## Hinweise zur Beachtung

### 1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Bei Durchführung der Bauarbeiten ist auf Folgendes zu achten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen,
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen,
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung.

### 2. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder hren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 3. 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 gem. Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 i.V.m. DIN 1988-100 gestattet und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Eine Abstimmung mit der Stadt Oelde - Fachdienst Tiefbau und Umwelt - ist frühzeitig vorzunehmen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

### 4. Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen und Empfehlungen:

- Bauzeitenregelung "Gebölbeseiligung": Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiersnutzung durch Vögel sind. Der vorhandene Ahorn im künftigen Zufahrtbereich im Osten des Plangebiets ist aufgrund der Ausprägung der Höhlung als Winterquartier für Fledermausarten geeignet. Eine Beanspruchung kann zwischen dem 1. November und dem 28. Februar erfolgen. Im Falle nicht vermeidbarer Beanspruchung außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung kontrolliert werden, ob eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse vorliegt.
- Bauzeitenregelung "Gebäudeabbruch": Im Zuge der Abbrucharbeiten ist die Dachkonstruktion der Garagenreihe behutsam von Hand abzunehmen, um alle Bereiche einsehen zu können, bevor der Abbruch erfolgt. Zudem sind die Garagen vor Beginn der Abbrucharbeiten durch fachkundiges Personal zu begehen, um ausschließen zu können, dass sich Fledermäuse oder Vögel darin befinden. Sollten Fledermäuse oder Vögel vorgefunden werden, ist dieser Bereich, zu schonen und unverzüglich ein Fachgutachter einzuschalten. Das weitere Vorgehen erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf.
- Organisation "Gebäudeabbruch": Die Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung, etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Ersatzquartiere für Fledermäuse: Bei dem Nachweis eines besetzten Fledermausquartiers im Zuge der Abbrucharbeiten ist für Ersatz in ausreichender Anzahl und im räumlichen Zusammenhang zu sorgen. Die Ersatzquartiere müssen vor dem Freilassen der zuvor eingesammelten Fledermäuse funktionsfähig sein.

Grundlage und detaillierte Darlegung der Anforderungen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Lette-Pflege- und Wohnprojekt", Büro Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, April 2020

### 5. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittel innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Oelde oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

### 6. Geruchsbelastung

Die innerhalb des Wohngebietes liegenden Flächen werden durch die Geruchsimmissionen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben beeinträchtigt. Eine detaillierte Darlegung kann der Begründung entnommen werden.

### 7. Ortssatzungen

Auf die Vorgartensatzung, Gebührensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

### 8. Auslage von DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnung, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

### 9. Stellplätze

Die Stellplätze sollen nach Möglichkeit nicht vollflächig versiegelt werden.

### 10. Lichtwellenleiterkabel

Östlich des Plangebietes entlang der Hauptstraße verläuft im Gehweg ein Lichtwellenleiterkabel der Firma Open Grid Europe. Sofern Baumaßnahmen oder größere Anpflanzungen in diesem Bereich geplant sind, ist vorab die Firma Open Grid Europe unter 0201 / 3642-62178 zu kontaktieren.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b);
- Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

## Verfahrensleiste

Dieser Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 16.12.2019 aufgestellt worden.

Oelde, den .....

Bürgermeister Schriftführerin

Für den Entwurf:

Stadt Oelde  
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den .....

Für die freiwillige vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlehnung an §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB lagen die Planunterlagen vom 18.02.2020 bis einschließlich 06.03.2020 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 24.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020.

Oelde, den .....

Der Rat der Stadt Oelde hat am 22.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeister Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 02.03.2021 bis 01.04.2021 einschließlich zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Oelde, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" am ..... als Satzung beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeister Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" 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



## Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft"

Ausschnitt: Oelde - Lette  
Planungsstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Maßstab: 1 : 500