

# LEGENDE

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

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** § 9 Abs. 7 BauGB

**Maß der baulichen Nutzung** (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

**TH** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO  
3,00 - 3,50 m

**FH** Firsthöhe als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO  
7,00 - 8,00 m

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

0 offene Bauweise § 23 Abs. 2 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

**Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf: Sportanlage mit Vereinsheim § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Entwicklung der Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (siehe technische Festsetzungen)

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

Fläche für Lärmschutzwall, Höhe: 2,50 m

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

Traufhöhe	TH	FH	Firsthöhe
	3,00 - 3,50 m	7,00 - 8,00 m	
Dachneigung	25 - 30°	SD	Dachform
Bauweise	0		

**Bestandsangaben**

Katastergrenzen

151 Flurstücksnummern

151 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

151 vorhandenes öffentliches Gebäude mit Hausnummer

151 vorhandenes Nebengebäude

72,50 vorhandene Höhe über NHN

**Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**DACHNEIGUNG / DACHFORM**  
Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet SD = Satteldach. Eine Dachneigung von 25 - 30° ist einzuhalten. Für untergeneigte Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

**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. Der Bezugspunkt ergibt sich aus der mittleren vorhandenen Höhe über NHN und ist in der Planzeichnung angegeben.

**FIRSTHÖHE**  
Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt ergibt sich aus der mittleren vorhandenen Höhe über NHN und ist in der Planzeichnung angegeben.

**DACHHAUBAUTEN / 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 Giebel 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 geneigter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht reflektierende Dachpfannen und Dachziegel 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 Putzfasaden in hellen Farbtönen zulässig; weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

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

**FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportanlage mit Vereinsheim" dient der Realisierung eines Sportplatzes sowie eines Vereinsheims für schulische, soziale und kulturelle Zwecke.

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Die mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen sind in ihrem Bestand zu sichern. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der innerhalb des Plangebiets stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume sind so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzgebiet gilt der aktuelle Kronenbereich der Bäume. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

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

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde Flur 39, Flurstück 29 sowie Flur 146 Flurstück 146 erfolgen als Ausgleich durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Gemeinbedarfsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

**HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- Altstandorte / Altlasten / Altlagungen**  
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.
- Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen**  
Auf die in der "Artenschutzrechtlichen Prüfung" (Stadt Oelde, August 2021) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen.
- Auslage von Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302, eingesehen werden.
- Berücksichtigung ökologischer Belange**  
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
- Denkmalschutz/Denkmalpflege**  
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 Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Robert 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.
- Hinweis auf städtische Satzungen**  
Auf die Vorgehensweise, Stellplatzsetzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Immissionsschutz**  
Im Baugenehmigungsverfahren sind die baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Lärmschutz als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Hierüber ist sicherzustellen, dass die Richtwerte gem. TA Lärm und 18. BImSchV an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden (s. Uppenkamp und partner: Immissionsschutz-Gutachten - Schallimmissionsgutachten zum B-Planverfahren Nr. 147 "Sportanlagen Lette" in Oelde, Schallimmissionsprognose Nr. 105093420, Ahaus 2021).
- Kampfmittel**  
Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallenserwartungen 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 21.11.2017 (BGBl. 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

Dieser Bebauungsplan Nr. 147 "Sportanlagen Lette" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom XX.XX.XXXX aufgestellt worden.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

Schriftführerin .....

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX im Rahmen einer Auslegung stattgefunden. Die Planunterlagen lagen beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

Schriftführerin .....

Der Bebauungsplan Nr. 147 "Sportanlagen Lette" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

Schriftführerin .....

Dieser Bebauungsplan Nr. 147 "Sportanlagen Lette" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem .....

öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom .....

tritt dieser Bebauungsplan Nr. 147 "Sportanlagen Lette" gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

Schriftführerin .....

Der Rat der Stadt Oelde hat am XX.XX.XXXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 147 "Sportanlagen Lette" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

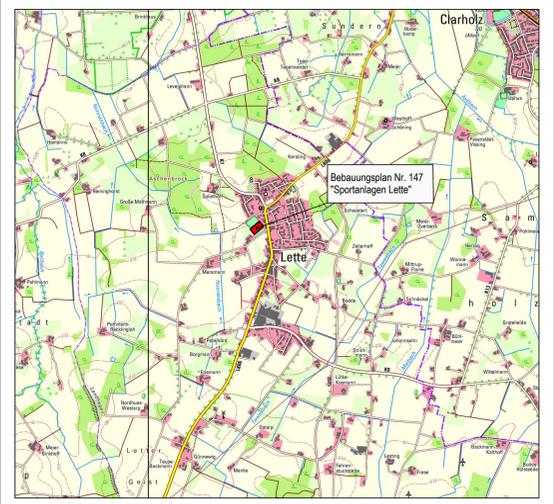
Schriftführerin .....

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 147 "Sportanlagen Lette" am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

Schriftführerin .....



**ÜBERSICHTSPLAN**  
© GeoBasisat: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

**Stadt Oelde**

## Bebauungsplan Nr. 147 "Sportanlagen Lette"

Ausschnitt: Oelde - Lette  
Planungsstand: Entwurf - Stand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Maßstab: 1 : 1000

Stand 08/21 - Gez. Bre  
Datum: 2021\_08\_13\_BP147 - Entwurf Offenerlage.dwg