

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO –

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (49 – (9) BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schrank- und Speisewirtschaften;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**
 - Es ist eine **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO) von 0,4 als Höchstmaß zulässig.
 - Die Gebäudehöhe** darf an keinem Punkt das zulässige Maß überschreiten und ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Trauf- und Gesamthöhen werden wie folgt definiert:
 - Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Als maximal zulässige Gesamthöhe (= oberer Abschluss) gilt die Oberkante First.
 - Als OK FFB EG wird eine Höhe von 146,00m ü.NHN festgelegt.
 - Der Dachüberstand auf jeder Seite kann maximal 0,50m über die Baugrenze hinausgehen.
 - Überdachte Stellplätze** (Carports) und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3m zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO**
Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2m überschreiten. Dies gilt ausdrücklich nicht für Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Die zulässige Grundflächenzahl ist einzuhalten.
- Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
 - Ebenerdige Stellplätze** für Kfz (nicht überdacht) sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen nach § 31(1) BauGB können für einzelne weitere Stellplätze zugelassen werden (z.B. gebäudenahe Stellplätze für nicht mobile Patientengruppen, Notarzt). Überdachte Stellplätze sind in der festgesetzten Fläche für Stellplätze unzulässig.
 - Überdachte Stellplätze** für Kfz sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Befestigte Flächen** (Stellplätze, Zufahrten, Erschließungen usw.) sind mit versickerungsoffenen Oberflächenmaterialien zu befestigen.
- Vorgaben zur Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbölgern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Gehölzern zu begrünen.
- Gestaltungsvorgaben gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB**
 - Dachform:** Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone ist für Hauptkörper das Satteldach (SD) zulässig. Bei Nebendächern (=Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen zulässig.
 - Solaranlagen** und geneigte Dächer: Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptkörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.
 - Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern** sind nur innerhalb der Gebäude oder in entsprechenden Nebenanlagen / gebäuden unterzubringen, die dreiseitig so einzugraben sind, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.
 - Fassadengestaltung**
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:
 - Sichtmauerwerk unter Verwendung von Vormauerziegeln in roten bis rotbunten 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).
 - Dacheindeckung**
Die Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit oder rot-braun auszuführen. Dacheindeckungen sind ausschließlich mit Dachziegeln oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen.
 - Carports/Garagen** sind in Höhe und Materialität einheitlich auszuführen.
 - Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**
Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften § 86 Abs. 1 Nr.22 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**
Zur Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. IP01, IP02, IP05) sind für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den Lärmzugewandten Seiten, zu dem anliegenden Verbrauchermarkt, einzuhalten.
Grundlage und detaillierte Darlegung der Anforderungen: Immissionschutz-Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" in Oelde-Stromberg, Büro Uppenkamp und Partner – Sachverständige für Immissionschutz, Mai 2021.
Bedarf weiterer Abstimmung
- Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)**
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 864, 1103, 1105, 1107, Flur 414, Gemarkung Oelde mit insgesamt rd. 5086 m². Zulässig sind nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (vereinbart zwischen der Stadt Oelde und der RP-Finanz-GmbH & Co. Wohnquartier im Vogeldreisch KG am) verpflichtet.

Hinweise zur Beachtung

- Grund- und Niederschlagswasser**
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenablässe nicht in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Oberflächenablässe dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Das Entwässerungssystem ist zudem so auszuführen, dass ein Schutz vor Ein- und Überstau aus dem Mischwassernetz gegeben ist.
- 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 Erdbeurteilungen 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, Sentroper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DtschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Alltasten**
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.
- Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
- Artenschutz**
Im Zuge des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen und Empfehlungen:
 - Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
 - Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
 Grundlage und detaillierte Darlegung der Anforderungen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" in Oelde-Stromberg, Büro Bertram Meistermann – Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Mai 2021.
- Kampfmittel**
Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittel innerhalb des Plangebiets 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.
- Ortsrecht**
Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- 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).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 241).
- Gemeindeverordnung Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. SS. 666).

Verfahrensleiste

Dieser Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" in Oelde-Stromberg ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom _____ ausgestellt worden.

Oelde, den _____

Bürgermeisterin _____ 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 _____ bis einschließlich _____ beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom _____ bis einschließlich _____

Oelde, den _____

Der Rat der Stadt Oelde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" in Oelde-Stromberg einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den _____

Bürgermeisterin _____ Schriftführerin _____

Der Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" in Oelde-Stromberg einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom _____ bis zum _____ einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Oelde, den _____

Bürgermeisterin _____

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" in Oelde-Stromberg am _____ als Satzung beschlossen.

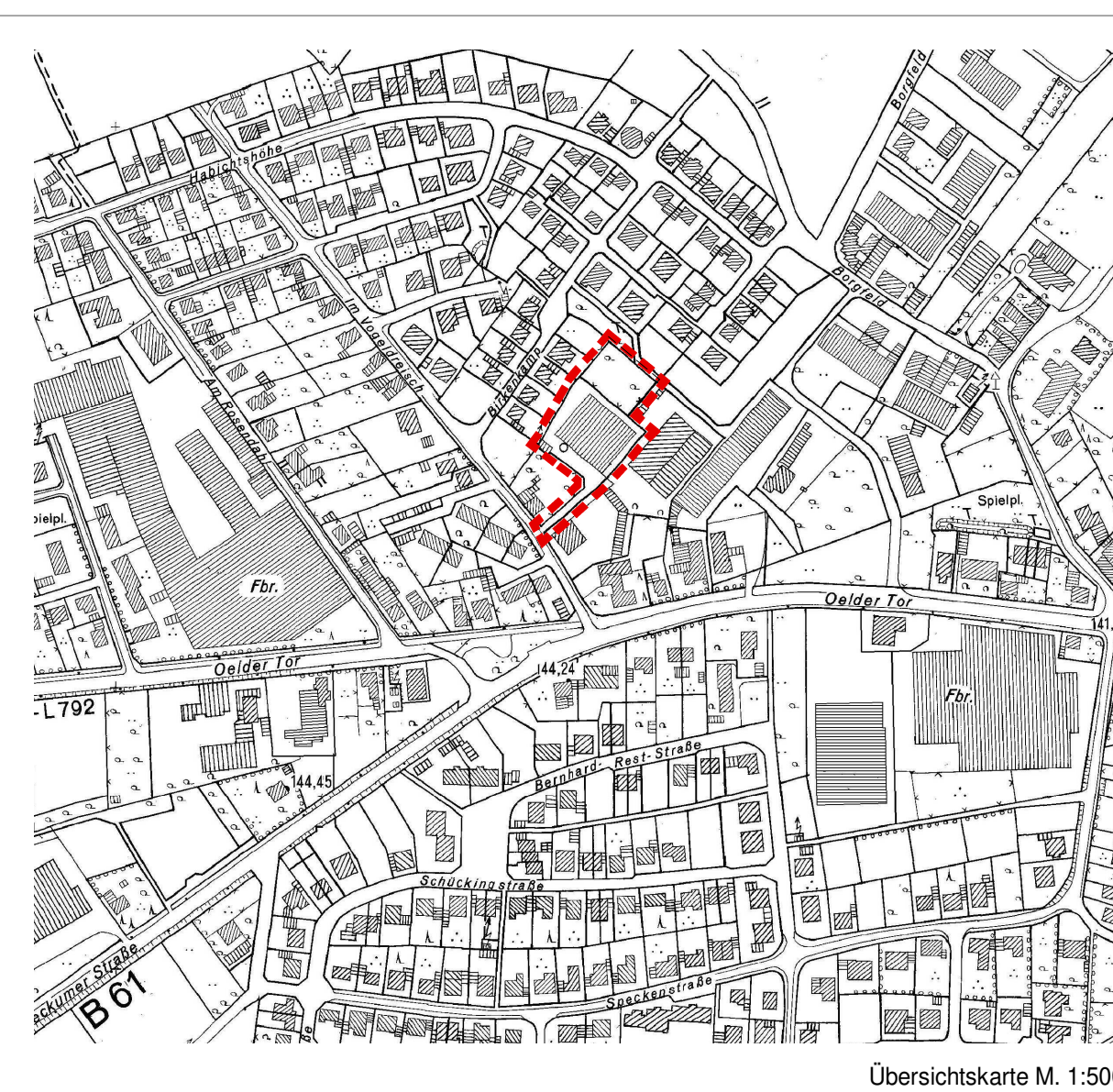
Oelde, den _____

Bürgermeisterin _____ Schriftführerin _____

Dieser Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" in Oelde-Stromberg 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 _____

Bürgermeisterin _____ Schriftführerin _____



Blatt 1 - Vorabzug -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch"

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
in Zusammenarbeit mit Planconcept Nachtigall
Stand 10/21

Ausschnitt: Oelde - Stromberg
Planungsstand: Entwurf

Maßstab: 1:500

0 5 10 20m

Planzeichenerläuterungen

planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO -

Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO,
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO,
 GH max 160,0m ü.NHN maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO,
 TH max 156,0m ü.NHN maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche - privat -

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Bemaßung 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)

Zulässige Dachform der Hauptbaukörper: Satteldach 20-30°

Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücknummer, z.B. 1346

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Höhenpunkt ü. NHN - Höhenbezugspunkt

Füllschema der Bauanutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung zulässige Dachform, hier: Satteldach
 Grundflächenzahl, hier: 0,4 Dachneigung 20-30°
 Anzahl der Vollgeschosse, hier: max. 3 Bauweise, hier: offene Bauweise