

## 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 (49 – (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 Es ist eine **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO) von 0,4 als Höchstmaß zulässig.

2.2 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 0,50 m über die Baugrenze hinausgehen.

2.3 **Überdachte Stellplätze** (Carports) und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.

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

Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten. Dies gilt ausdrücklich nicht für Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Die zulässige Grundflächenzahl ist einzuhalten.

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

4.1 **Ebeneirdige 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. gebäude nahe Stellplätze für nicht mobile Patientengruppen, Notarzt). Überdachte Stellplätze sind in der festgesetzten Fläche für Stellplätze unzulässig.

4.2 **Überdachte Stellplätze** für Kfz sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.4 **Befestigte Flächen** (Stellplätze, Zufahrten, Erschließungen usw.) sind mit versickerungsoffenen Oberflächenmaterialien zu befestigen.

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

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbilzern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Gehölzen zu begrünen.

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

6.1 **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.

6.2 **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.

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

6.4 **Fassadengestaltung** 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).

6.5 **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.

6.6 **Carports/Garagen** sind in Höhe und Materialität einheitlich auszuführen.

6.7 **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.

#### 7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

- a) Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die geplante Errichtung des Wohnquartiers mit der Gebieteinstufung als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht ohne Berücksichtigung von schalltechnischen Minderungsmaßnahmen möglich ist. Die Überschreitung der lärmtechnischen Grenzwerte betrifft den südlichen (Haus 1) und nördlichen (Haus 3) Baukörper.  
[Haus 1: Tags – Überschreitung insb. an der Ostfassade im EG, 1.OG und 2.OG, Nachts – Überschreitung insb. an der Ostfassade im EG, 1.OG und 2.OG und Nordfassade im 2.OG.  
Haus 3: Tags – Überschreitung insb. an der Ostfassade im EG, 1.OG und 2.OG, Nachts – Überschreitung insb. an der Ostfassade im 2.OG.  
genaueres: siehe schalltechnisches Gutachten]

Aufgrund der Lage der Immissionsorte und der Emissionsquellen sind schalltechnische Maßnahmen, wie die Errichtung einer Schallschutzwand, auf dem Ausbreitungsweg nicht praktikabel. Hingegen können schalltechnische Minderungsmaßnahmen an den Immissionsorten nach dem Stand der Technik umgesetzt werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist an den Fassaden, an denen der Beurteilungspegel L<sub>A</sub> über 55 dB (A) zur Tageszeit und/oder über 40 dB(A) in der ungünstigsten vollen Nachtstunde liegt, Immissionschutz durch bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen wie folgt sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern zu gemäß [DIN 4109-1] schutzbedürftigen Räumen durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5 m vor den genutzten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, d.h. dem dauernden Aufenthalt dienenden Räumen, gewährleistet wird.
- Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ermittelt wird, dass der Einzelhandelsstandort ausgeglichen wurde oder durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper, sonstiger baulicher bzw. betriebsbezogener Anlagen oder betriebliche Maßnahmen (wie z.B. Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

## Textliche Festsetzungen

- b) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, insbesondere dann, wenn verminderte Außengeräuschpegel an den Fassaden nachgewiesen werden.

*Grundlage und detaillierte Darlegung der Anforderungen: Immissionschutz-Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreich" in Oelde-Stromberg, Büro Uppenkamp und Partner – Sachverständige für Immissionschutz, Okt. 2021.*

#### 8. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 447, 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 Vogeldreich KG am ..... ) verpflichtet.

## Hinweise zur Beachtung

#### 1. Grund- und Niederschlagswasser

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

Das Entwässerungssystem ist zudem so auszuführen, dass ein Schutz vor Ein- und Überstau aus dem Mischwasseretz gegeben ist.

#### 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 zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Heierat Paläontologie, Sentropfer 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 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### 3. Altlasten

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.

#### 4. Ökologische Belange

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

#### 5. 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 Bebauungsplans Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreich" in Oelde-Stromberg, Büro Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Mai 2021.*

#### 6. 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 Erdausbau auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der kampfmittelfreundlichen Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Oelde oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

#### 7. 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. S. 666).

Blatt 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreich"

Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150

## Verfahrensleiste

Dieser Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreich" 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 Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB lagen die Planunterlagen vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel hierzu erfolgte die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Oelde, den \_\_\_\_\_

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

Oelde, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin \_\_\_\_\_ Schriftführerin \_\_\_\_\_

Der Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreich" in Oelde-Stromberg liegt einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. 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 Vogeldreich" in Oelde-Stromberg am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

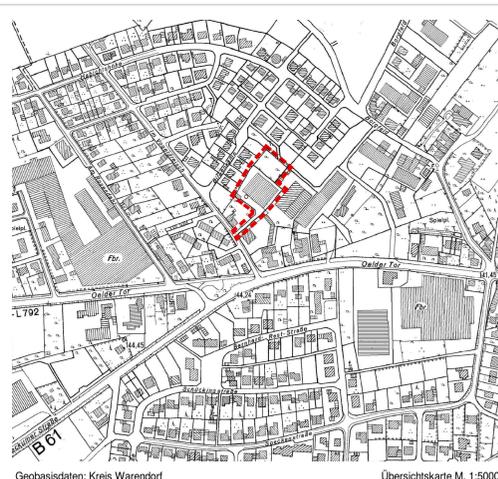
Oelde, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin \_\_\_\_\_ Schriftführerin \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreich" 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

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreich"

Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin

Fachdienst Planung  
und Stadtentwicklung

in Zusammenarbeit mit  
Planconcept Nachtigall

Stand 03/22

Ausschnitt: Oelde - Stromberg  
Planungsstand: Entwurf

Maßstab: 1:500 0 5 10 20m