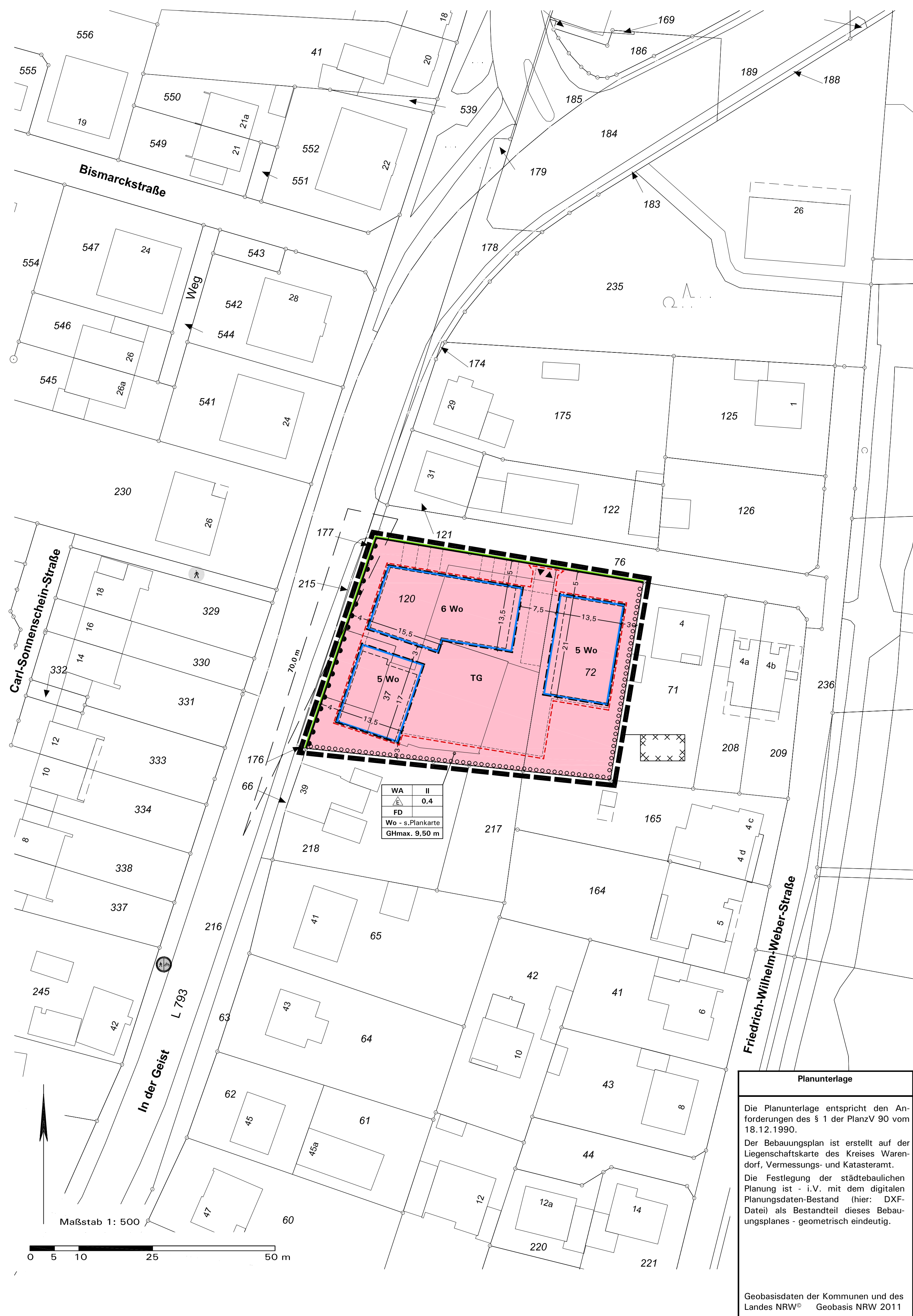


STADT OELDE: Bebauungsplan Nr. 155 "In der Geist"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
Planzeichenverordnung

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- WA**
5 Wo
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z. B. maximal 5 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- GHmax. 9,50 m**
0,4
II
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
- TG**
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, siehe textliche Festsetzung unter D.3.2
Zu-/Ausfahrbereich Tiefgarage
- FD**
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, siehe Kennzeichnungen G und textliche Festsetzung D.5.1
Altstandort Nr. 50244 (Gemarkung Oelde, Flur 10, Flurstücke 72 und 120) gemäß Altlastenkataster des Kreises Warendorf

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- zugrunde liegendes Bebauungs- und Stellplatzkonzept (unverbindlich, Architekturbüro Hellmann, Mai 2022)

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Eintrag in der Plankarte begrenzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
2.1 Höhere bauliche Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte im Plangebiet:
Maximal zulässige Gesamthöhe: Die maximal zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.
2.2 Ermittlung des unteren Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittlere Höhe (=Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückepunkte. Es gelten die Grundstückepunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenaufbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:
Die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann als Ausnahme durch Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme um maximal 0,5 m überschreiten.
2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO: In den Flächen des WA kann die zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 % gemäß § 19(4) Sätze 1, 2 BauNVO) gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis auf eine Gesamt-GRZ von 0,8 wie folgt überschritten werden:
- durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten
- 3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) gemäß § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO:
a) Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.
b) Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
3.2 Tiefgaragen inklusive Rampen sind nur im dafür festgesetzten Bereich zulässig.
3.3 Grünordnerische Festsetzungen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
4.1 Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke entlang der im Plan entsprechend festgesetzten Schnittheckenpflanzung: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter Gehölze als geschlossene, einreihige Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
4.2 Extensive Flachdachbegrünung: Auf den Hauptbaukörpern, oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpors) sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Von der Vorschrift ausgenommen sind bei Hauptbaukörpern die zu den Staffeln geschossenen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.
Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensäume für Flora und Fauna ist zu achten.
4.3 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter Bäume im WA:
a) In den Flächen des WA ist mindestens 1 Baum pro angefangene 170 m² private Grundstücksfläche anzupflanzen.
b) Pflanzqualität jeweils: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang mindestens 14-16 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

- 1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)**
1.1 Dachform der Hauptbaukörper: Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer gemäß Eintrag in der Plankarte zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen zulässig.
1.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen): Die Kombination von Dachbegrünungen mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Es gelten folgende Anforderungen:
- Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen die Oberkante Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Text D.2.1, D.2.2). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
1.3 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind im gesamten Plangebiet ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
- Putz: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudeecken sind andere Farben zulässig.
- Ziegelmauerwerk: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %) sowie rote bis sog. rotbraune Farbtönungen.
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z. B. Glas und Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Giebeln, Dachterker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenteile wie Dachgiebelverkleidungen).
Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.
- 2. Stellplätze, Begrünung, Einfriedigungen etc. (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**
2.1 PKW-Stellplätze sind mit faserigter Steinplatten anzulegen. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen und Fahrgassen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Die Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster (z. B. Fugenpflaster) auszuführen.
2.2 Beleuchtung der Stellplatzanlagen: Blendwirkungen von Lampen und Leuchten sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.).
2.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit nicht als Stellplatzanlage, als Ein- und Ausfahrsbereich, als Zuwegungen, als Kinderspielfläche oder als Nebenanlagen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Fläche sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen.
2.4 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzuzüchten; eine Kombination mit begrüntem Holz- und Rankgerüsten ist zulässig.
2.5 Für je vier Stellplätze ist mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm) mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum pro Baum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen. Ersatzweise können die Bäume in Abstimmung mit der Stadt an anderer Stelle im Plangebiet angepflanzt werden.

F. Hinweise

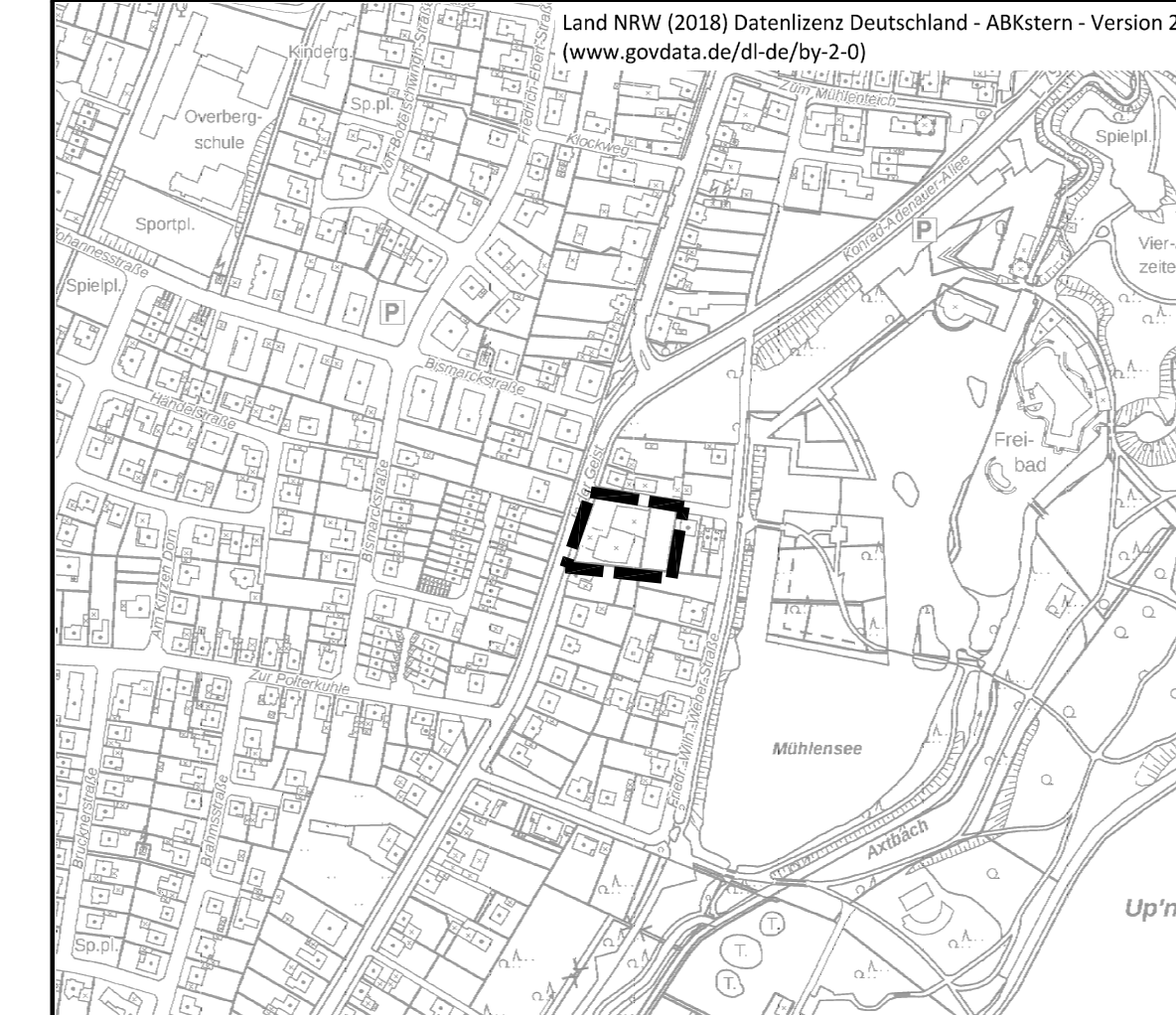
- 1. Altlasten:** Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- 2. Kampfmittel:** Kampfmittelreste können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaustrich auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- 3. Bodendenkmale:** Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodendenkmälern (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach § 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten. Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragten 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 Untersuchungen freizuhalten.
- 4. Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in ggf. mögliche Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 5. Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung, helle Fassaden etc.
- 6. Artenschutz:** Sofern Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02./29.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- 7. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen:** Für die Anlage von privaten E-Ladepunkten sind auf dem Grundstück die technischen Voraussetzungen (Leerrohre etc.) vorzuhalten.
- 8. Ortsrecht:** Auf die Vorgartensatzung, Entwässerungssatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- 9. Auslage von Vorschriften:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Oelde - Fachamt Planung und Stadtentwicklung, Ratsstraße 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
- 10. Auf die folgende Pflanzliste der Stadt Oelde wird hiermit beispielhaft hingewiesen:**

Bäume, 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:	ergänzend zur Auswahl folgende (t/w. eingebürgerte Arten, z. B. für die Verkehrsflächen):
Stieleiche (Quercus robur)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium)	Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
Esche (Fraxinus excelsior)	Feldhorn (Acer campestre)	Lambertsbuss (Corylus maxima)
	Eberesche / Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	
Dornsträucher:	Sträucher:	Solitärbäume / Bäume auf Verkehrsflächen:
Schlehe (Prunus spinosa)	Blauhainweide (Cornus sanguinea)	Bäume 1. und 2. Ordnung:
Hundsrose (Rosa carolina)	Faulbaum (Frangula alnus)	Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Weißdorn (Crataegus laevigata/Crataegus monogyna)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Anpflanzung einer Allee (öffnt. Grünfläche) Bäume in einer Reihe Abstand etwa 10-12 m.
	Häselnuß (Corylus avellana)	Anpflanzung von Hochstamm Obstbäumen gem. Liste
	Salweide (Salix caprea)	Baumplantagen in den Straßen-/Flächen gem. nachrichtlicher Darstellung im B-Plan, in Anpassung an die Örtlichkeit.
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	

G. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 155 liegen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind und im Altlastenkataster des Kreises Warendorf geführt werden.
Altstandort Nr. 50244 (Gemarkung Oelde, Flur 10, Flurstücke 72 und 120)
Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen und mit ihr abzustimmen. Die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. D.5.1 sind zudem zu beachten.

STADT OELDE: BEBAUUNGSPLAN NR. 155 „In der Geist“



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom bis	Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Oelde, den	Oelde, den	Oelde, den	Oelde, den	Oelde, den
Bürgermeisterin Schriftführerin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin Schriftführerin	Bürgermeisterin

Gemarkung Oelde, Flur 10 Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 114 cm x 73 cm Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheide-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	Entwurf November 2022 Gezeichnet: Pr. Bearbeitet: Na
--	---