

## 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 Schank- 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 FF/EG wird eine Höhe von 146,00m ü.NHN festgelegt.
  - Der Dachüberstand auf jeder Seite kann maximal 0,50 m über die Baugrenze hinausgehen.

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

### 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.

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

**4.1 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. 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, Müllaufstellflächen und Fahrradstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Aufstellfläche für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung an der Zufahrtsstraße.

**4.4 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 Laubböhlzern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m<sup>2</sup> mit 8 Gehölzen zu begrünen.

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

**6.1 Dachform:** Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone ist für Hauptkörper das Walmdach (WD) 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 20° 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 einzugrünen 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 rotbrunten oder in hellbeigen bis hellgrauen Farbtönen. Bossierte bis gewölbte Klinker sind unzulässig.
- Putzfassaden (weiße / hellbeige bis hellgraue Farbtöne).
- Holz Fassaden (weiße / hellbeige bis hellgraue Farbtöne 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 Gestaltungsänderungen wird insbesondere ein Zweifelsfall 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)

- Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die geplante Errichtung des Wohnquartiers mit der GebietsEinstufung 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.
 (genauerer: 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, Immissionsschutz durch bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen wie folgt sicherzustellen:
 

- Ausschluss von Fenstern zu gemäß [DIN 4109-1] schutzbedürftigen Räumen durch eine geeignete Grundrisgestaltung 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 gutachterlich Einzelnachweis ermittelt wird, dass der Einzelhandelsstandort aufgegeben 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

- 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: Immissionsschutz-Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" in Oelde-Stromberg, Büro Uppenkamp und Partner – Sachverständige für Immissionsschutz, Okt. 2021.*

### 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 m<sup>2</sup>. 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

### 1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet 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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG).

### 3. Altlasten

Die Eintragung des Altstandortes Nr. 61121 unter der Bezeichnung "Furnierwerk Rose" im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverhältnisse wurde aufgehoben.

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, Erarbeiten 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 Vogeldreisch" 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 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 Ordnungssamt 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)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Planzeichenverordnung

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

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

## Verfahrensleiste

### Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am ..... beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oelde, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Für den Entwurf

Für den Entwurf.

Oelde, den .....

.....  
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

### Unterrichtung der Öffentlichkeit

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... lagen die Planunterlagen vom ..... bis zum ..... gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.

Oelde, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am .....die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nachortsüblicher Bekanntmachung am ..... lagen die Planunterlagen vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.

Oelde, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oelde, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Bekanntmachung und Einsichtnahme

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung und die darin in Bezug genommenen, nicht öffentlich bekannt gemachten technischen Regelwerke liegen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

Oelde, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Planunterlagen

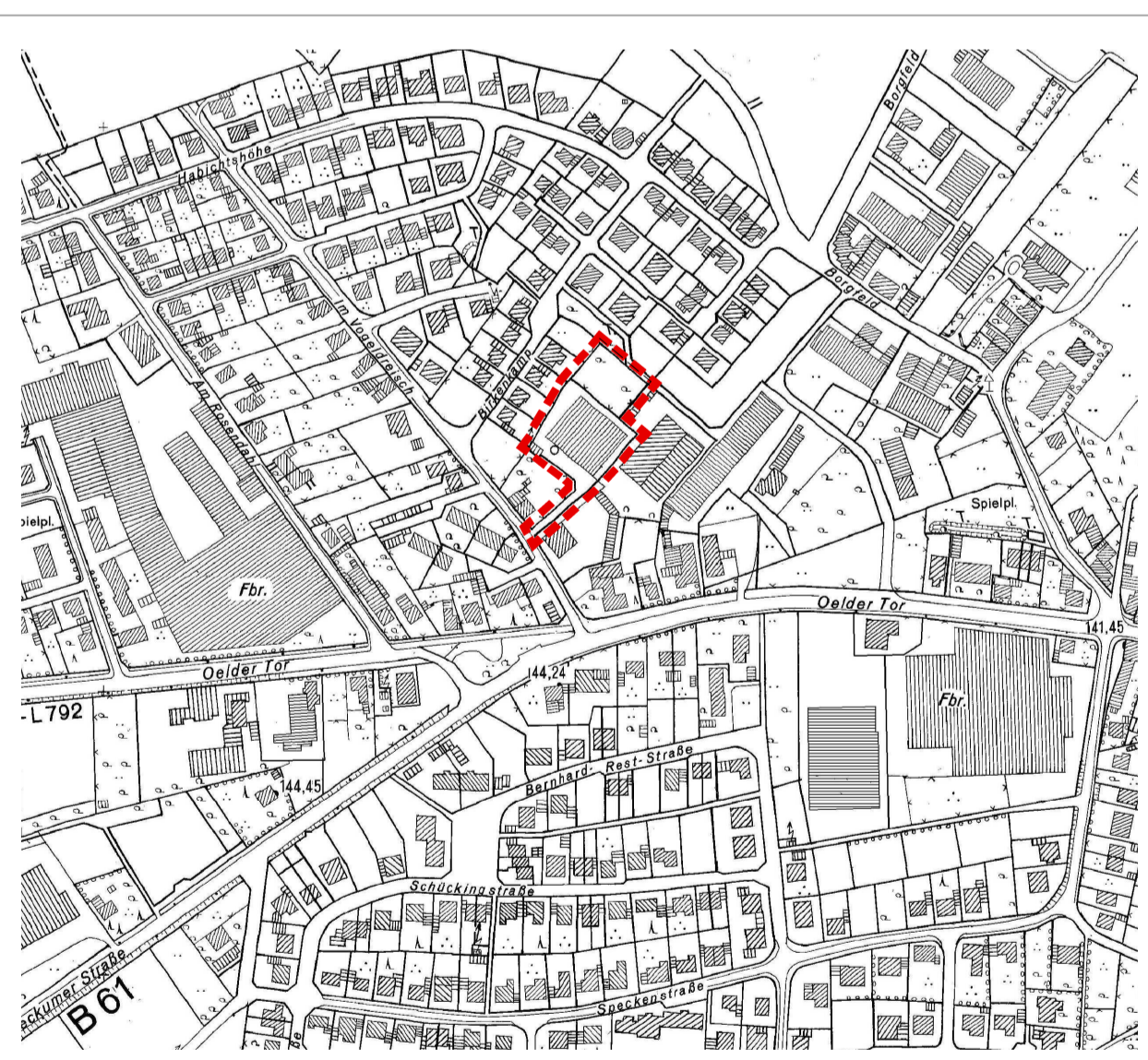
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt erstellt worden.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW

Geobasis NRW 2011



Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin

Fachdienst Stadtentwicklung,  
Planung, Bauordnung Oelde

in Zusammenarbeit mit:  
Planconcept Nachtigall

Stand 04/23

Blatt 1  
**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 150  
"Wohnquartier Im  
Vogeldreisch"**

Ausschnitt: Oelde - Stromberg  
Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1:500 0 5 10 20m