



Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 17.09.2018 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 11.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Oelde, den	Für den Entwurf Für den Entwurf: Stadt Oelde Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung Oelde, den	Frühzeitige Beteiligung Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2024 legen die Planunterlagen vom 18.03.2024 bis einschließlich zum 21.04.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus. Oelde, den	Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am XXXXXXX die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am XXXXXXX legen die Planunterlagen vom XXXXXXX bis einschließlich zum XXXXXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus. Oelde, den	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen dieses Bebauungsplans am XXXXXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Oelde, den	Bekanntmachung und Einsichtnahme Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes vom XXXXXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt erstellt worden. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Oelde, den	Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Bauordnung vom 18.12.1950. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt erstellt worden. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Geocoordinaten der Kommunen und des Landes NRW Geocoord NRW 2023
Bürgermeisterin	Fachdienstleitung	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin

LEGENDE																
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO																
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB WA1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Nutzung gemäß textl. Festsetzungen MU1 Urbanes Gebiet § 6a BauNVO Nutzung gemäß textl. Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind bei den in der Festsetzung angegebenen, es sei denn, es wird eine Festsetzung in Prozent angegeben) 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB O offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Fläche für Versorgungsanlagen Grundwasseranreicherung Trifo Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Private Grünflächen Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Quartiersplatz	Nutzungsschablonen (Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) baulichen Nutzung <table border="1"> <tr> <th>Grundflächenzahl</th> <th>Bauweise</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td>0</td> <td>WA 1 II</td> </tr> <tr> <td>SD</td> <td>35-40'</td> <td>Dachneigung</td> </tr> <tr> <td>TH</td> <td>FH</td> <td>Firsthöhe</td> </tr> <tr> <td>max. 18,0 m</td> <td>max. 15,0 m</td> <td></td> </tr> </table> Bebauungsart Einzel- und Doppelhäuser Reihenhäuser Sonstige Festsetzungen - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - - - - - Bereich ohne Zu- und Abfahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - - - - - Vorhandene Höhen in Metern über Normalhöhen - - - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einzeltext) GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage GGa Gemeinschaftsgaragenanlage - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPR IV LPR V 60 dB Linie - - - - - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit unterirdischen Stoffen belastet sind und siehe Textliche Festsetzungen § 1 Kennzeichnungen A1: Kennzeichnungsbereich A1 A2: Kennzeichnungsbereich A2 - - - - - Fristrichtung - - - - - Sichtstrecke (sind von sich behindernden Anlagen aller Art zw. 0,80 und 2,0 m Höhe dauerhaft freizuhalten)	Grundflächenzahl	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	0,3	0	WA 1 II	SD	35-40'	Dachneigung	TH	FH	Firsthöhe	max. 18,0 m	max. 15,0 m	
Grundflächenzahl	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse														
0,3	0	WA 1 II														
SD	35-40'	Dachneigung														
TH	FH	Firsthöhe														
max. 18,0 m	max. 15,0 m															
Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter - - - - - vorgeschaltene neue Grundstücksauflage Grundwasseremissionsstelle, ungefähre Lage Grundwasseranreicherungsräumen, ungefähre Lage Wasserleitung Grundwasseranreicherung, ungefähre Lage																
Bestandsangaben Katatergrenzen Flurstücknummern vorhandenes Gebäude mit Hausnummer vorhandenes Nebengebäude																

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
 Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
 1.2 URBANES GEBIET gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
 Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürohäuser,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Berberungsgewerbes,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Berberungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die in Urbanen Gebieten gem. § 6a Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 TRAUFRÖHDE gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO
 Die zulässige Traufröhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtraufe) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.
 2.2 FIRSTRÖHDE gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO
 Die Firshöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Bei Flachdächern sind nur die festgesetzten Traufhöhen zu beachten, da die Traufröhe der Firshöhe entspricht. Die festgesetzte Firshöhe ist in diesem Fall nicht zu beachten.
 2.3 SOCKELHÖHE
 Die Sockelhöhe darf minimal 0,20 m und maximal 0,60 m über Oberkante (OK) Straße betragen. Der Bezugspunkt OK Straße ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.
 2.4 HOHE DACH-PHOTOVOLTAIKANLAGE
 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.
 2.5 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 20 BauNVO
 Die in der Platzplanung angegebenen maximalen Vollgeschosse sind nicht zu überschreiten. Ein Drittel der Geschosse ist nur in den mit III gekennzeichneten Bereichen und in den mit II-S gekennzeichneten Bereichen ist ein Staffelfußgeschoss zulässig. Das Staffelfußgeschoss zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,0 m und auf einer mindestens 2,0 m.
 2.6 ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL
 Im Plangebiet kann die zulässige Gesamtgrundflächenzahl durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

3.1 GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO
 Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gesamthöhe einzelner Nebenanlagen darf nicht die Traufhöhe der Wohnfläche und der Gesamtzahl der Wohnungen wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnheiten - je Einfamilien- und Reihenhäuser sowie je Doppelhaushälfte (WA 1 und 3) auf maximal zwei Wohnheiten.
 - je Einfamilienhaus in WA 2 auf maximal 6 Wohnheiten.
 - je Mehrfamilienhaus in WA 4 und 5 auf maximal 10 Wohnheiten.
 begründet.
 3.2 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zum Zwecke der verkehrlichen und technischen Grundstückserschließung zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsverbände zu belasten.

4. ANZAHL WOHNHEITEN

4.1 ANZAHL WOHNHEITEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Zur Begrenzung der Wohnfläche und der Gesamtzahl der Wohnungen wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnheiten - je Einfamilien- und Reihenhäuser sowie je Doppelhaushälfte (WA 1 und 3) auf maximal zwei Wohnheiten.
 - je Einfamilienhaus in WA 2 auf maximal 6 Wohnheiten.
 - je Mehrfamilienhaus in WA 4 und 5 auf maximal 10 Wohnheiten.
 begründet.

5. GRÜNFLÄCHEN, NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE REGELUNGEN SOWIE KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSSPEKTE

5.1 DACHBEGRIßUNG VON FLACHDÄCHERN
 Gebäude mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsfächen benötigt werden.
 5.2 DACHBEGRIßUNG VON TIEFGARAGEN
 Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege, Stellplätzen und Nebenanlagen mit Grünflächen, Gärten, Einzelstauden und Bäumen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragenbauten muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm.
 Abweichungen der Schichtstärken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ziel führt wie in der jeweiligen Festsetzung vermerkt. Dafür sind zusätzlich der Einbau von Anstauabwässerung und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erforderlich.
 5.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 Aufstufungsbereiche und Treppenanlagen sind durch Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzelementen aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird, oder als Uferanlagen zu errichten.
 Für die Begrünung der Anlagen ist eine Auswahl an Pflanzen aus der Planliste zu verwenden.
 5.4 PHOTOVOLTAIKPFLECHT
 Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern zu errichten. Nebenanlagen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.
 5.5 DACHBEGRIßUNG
 Zum Schutz des Grundwassers/Gewässers vor Schwermetalleinträgen sind Dachbegrünungen aus unbeschichtetem Metall unzulässig.
 5.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 Die Vorgaben auf den privaten Grundstücksflächen sind als Zielgrößen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorflutfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit einer Fläche von mind. 6 m² unbefestigte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen den Stellplätzen regelmäßig verteilt anzuordnen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.
 5.6 BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN
 Je angelegter 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkröniger hochstämmiger Laubbau (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzfläche von jeweils 5 m² gemäß Planliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall verpflichtend zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen den Stellplätzen regelmäßig verteilt anzuordnen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (Schall) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Die durch den Betrieb von Anlagen verursachten Schallemissionen sind durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Die Schallemissionen sind durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Die Schallemissionen sind durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Die Schallemissionen sind durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen.
 6.2 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (Grundwasser) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Die für die Grundwasseranreicherung erforderlichen Anlagen (Brunnen, Pumpen, Leitungen, Reinigungsanlagen) müssen für die Dauer der Sanierung langfristig errichtet und betrieben werden. Die vorhandenen Brunnen / Grundwasserstellen BB10, BB24, M1, M3, M4, M6, M7, M8, M9, M11, M15, M16, M17, M18 sind auf jeden Fall zu erhalten oder ggf. an geeigneter Stelle zu ersetzen.
 Ein Rückbau- oder Umbau der Einrichtungen wie z.B. Grundwasseressensstellen, Grundwasserbrunnen und Leitungen darf nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und Leitungen darf nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf erfolgen.
 Die Grundwasseranreicherung kann bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf erfragt werden.

Fenster von nach geschützten Räumen (d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebiets - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außendämmstufen als L_w = 50 dB(A) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Die Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rohrleitungen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R_w ges zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

An den Fassaden in Ausrichtung zur Straße Zum Sundern, an denen zur Tageszeit ein Pegel von 60 dB(A) überschritten wird, sind keine Terrassenbereiche zulässig, soweit die Wohnheiten nicht einer weiteren Außenbegrünung verfügen. Alternativ sind die Außenwände durch verschließbare Glaslemente zu schützen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgeschlagener Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6.2 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (Grundwasser) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Die für die Grundwasseranreicherung erforderlichen Anlagen (Brunnen, Pumpen, Leitungen, Reinigungsanlagen) müssen für die Dauer der Sanierung langfristig errichtet und betrieben werden. Die vorhandenen Brunnen / Grundwasserstellen BB10, BB24, M1, M3, M4, M6, M7, M8, M9, M11, M15, M16, M17, M18 sind auf jeden Fall zu erhalten oder ggf. an geeigneter Stelle zu ersetzen.
 Ein Rückbau- oder Umbau der Einrichtungen wie z.B. Grundwasseressensstellen, Grundwasserbrunnen und Leitungen darf nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und Leitungen darf nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf erfolgen.
 Die Grundwasseranreicherung kann bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf erfragt werden.

7. KENNZEICHNUNGEN

7.1 ALLSTANDORTE gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
 - A1 Altstandort 5408 „Chem. Reinigung Reckhaus“ (Goldbrink 2, Flur 5, Flurstück 316)
 Altstandort 6149 „Schlosser Tiggens“ (Von-Nagel-Str. 37, Flur 5, Flurstück 468)
 - A2 Altstandort 61347 „Maschinenfabrik Hammelmann Werk F“ (Flur 5, Flurstücke 11, 13, 221, 252, 359, 361, 363, 392, 413)
 - A3 Altstandort 61276 (Von-Nagel-Str. 34a, Flur 5, Flurstücke 19 tw. und 482)
 Sollen Erdarbeiten und / oder ein Rückbau in den Kennzeichnungsbereichen A1 oder A3 beachtetig sein, wird eine Neubewertung erforderlich. Die Erdarbeiten im Rückbau der Bestandsbebauung sind gütlicherweise zu begleiten. Bekannte und ggf. noch feststellte Bodenverunreinigungen sind vollständig durch einen Bodenaustausch zu beseitigen. Die Bodensanierung ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen und - sofern erforderlich - auf der nachgelagerten Genehmigungsbehörde verbindlich zu regeln.
 Die Errichtung und Nutzung von Grundwasser sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sofern Geothermiebohrungen angelegt werden, muss durch eine entsprechende Planung und Baugrubenwahrung sichergestellt werden, dass die Bohrungen wirksam abgedichtet und keine Wassereinträge in den tieferen Untergrund gestatten werden.

8. REGELUNG ZUR ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN UND NUTZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE/AUFSCHEIBEND BEDINGTES BAURECHT

8.1 REGELUNG ZUR ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN UND NUTZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE / AUFSCHEIBEND BEDINGTES BAURECHT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 § 9 Abs. 2 Nr. 2 § 31 Abs. 1 BauGB
 Die Nutzung des als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzten Bereichs als „Allgemeines Wohngebiet (WA 2)“ ist bis zum Abschluss der Grundwasseranreicherung unzulässig. Ebenfalls dürfen die Flächen für die Grundwasseranreicherung installierten Einrichtungen (insbesondere Brunnen, Pumpen, Messstellen und Leitungen) erst nach Abschluss der Maßnahme im Sinne der Festsetzung des Bebauungsplans genutzt werden.
 8.2 REGELUNG ZUR ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN UND NUTZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE/AUFSCHEIBEND BEDINGTES BAURECHT
 Die Errichtung und Nutzung von Grundwasser sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sofern Geothermiebohrungen angelegt werden, muss durch eine entsprechende Planung und Baugrubenwahrung sichergestellt werden, dass die Bohrungen wirksam abgedichtet und keine Wassereinträge in den tieferen Untergrund gestatten werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

9.1 BEZUGSPUNKT
 Der Bezugspunkt OK Straße ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.
 9.2 VORGARTEN
 Alle Vorgärten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der tatsächlichen Baugrenze, die sich aus der Bebauung ergibt und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3 m von der Straßenecke.
 9.3 DACHNEIGUNGSDACHFORM
 Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten FD = Flachdach, ZD = Zeltdach, SD = Satteldach und VD = Walmdach.
 - Flachdach, zulässige Dachneigung hier 0 - 10°
 - Zeltdach, zulässige Dachneigung hier 10 - 20°
 - Satteldach und Walmdach, zulässige Dachneigung hier 10 - 25°
 Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.
 9.4 FIRSTRICHTUNG
 Für den Bereich des WA 4 und WA 5 entlang der Straße „Zum Sundern“ sind die Firstrichtungen senkrecht zur Straße festgesetzt.
 9.5 DACHAUFBAUEN/DACHENSCHNITZWECHSELGIEBEL
 Die Gesamthöhe der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firsthöhe nicht überschreiten. Die Gesamthöhe einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firsthöhe des Dachschrittes nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortung muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten sollen strengstens für Dachschneitlinie sowie für Zwerggiebel. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angerechnet.
 9.6 DACH- UND FASSADENGESTALTUNG
 Für die Gestaltung der Fassaden sind Schmußmaerke unter Verwendung folgender Vormauerzettel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blaubunt, rot-braun-blaubunt sowie hellgelbe bis hellgelb. Ebenso sind Putzfasen in hellen Farbtönen zulässig; weiß, hellgelbe bis hellgelb. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
 Es sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig.
 9.7 FASSADENGLIEDERUNG
 Die straßenräumliche Gebäudebreite darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge oder auf andere Weise erzielt werden, wenn dadurch eine optische Gliederung erzielt wird. Dies ist auch für Reihenhäuser anzuwenden.
 9.8 REIHEN- UND DOPPELHÄUSER
 Reihen- und Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind einheitlich zu gestalten.
 9.9 GRUNDSTÜCKENFRIEDUNGEN
 Von der erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderecke sind Grundstückeinfriedungen nur in Form von heimischen und standortgerechten Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun. Kunststoffsäulen sind unzulässig.
 9.10 ABFALLBEHALTER
 Standsäulen für Abfallbehälter sind im Vorgarten nicht zugelassen. Zudem sind sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzurichten, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.
 9.11 GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN IM MU
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbung oder Wechsellichtanlagen (Gross = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc. RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.a. Farben).

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Auf die Entwässerungs- und Vorgartenanfertigung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Grundstücklich durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen zur Regenerierung des Wasserhaushalts die Oberflächennutzung durch gering versiegelte Flächen (Dächer, Terrassen u.a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerfen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserhochbehälter von 1,50 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Treibwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasserungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.
- Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren, sollten die Bauvorhaben überflutungssicher - empfohlen für die Bauzeitraum - mit geeigneten Maßnahmen ausgestattet werden, um die Auswirkungen von Überschwemmungen zu mindern. Dies umfasst die Errichtung von Schutzmauern und Treppenanlagen - ausgeführt werden. Das Baugrubensoll ist zu prüfen, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/ Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
- Auf die in der „Antragsunterlagen Prüfung“ beschriebenen antragsrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die zum Schutz vor Lärmemissionen und anderen schädlichen Auswirkungen dienen, wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus antragsrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Bauförderung und mindestens der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden, die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. bzw. 30.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.06. fallen, sind im Vorfeld die Baubehörden zu kontaktieren, um die Beseitigung von Gehölzen zu erlauben und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.
- Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeurteilung invertebratenrelevante Belichtungsräume zu belichten.
- Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Aufenthaltspunkte für die Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenverunreinigungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderkundungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden, Tonscherben, Metallfunden, dunklen Verfärbungen, Knochen, Fossilien ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Landesamt Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdwegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Landesamt Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Gebiet betreffender Grundstücke zu übermitteln.

gestalten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG) zu ermöglichen. Die betroffenen Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
 Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kernbestand von Naturdenkmälern im Vorhaben und im Bodendokument jederzeit ändern kann, bitten wir Sie uns bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren und eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverfahrens bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.
 9. Sollte bei der Durchführung von Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kammer für Naturdenkmale zu verständigen.
 10. Ggf. erforderliche bautechnische Grundwasserhaltungsmaßnahmen müssen berücksichtigt, dass ggf. mit LCKW belastetes Wasser gefördert wird, welches entsprechend gereinigt werden muss. Solche Maßnahmen müssen mit dem Betrieb der Grundwasseranreicherung abgestimmt werden.
 11. Durch die geplante Grundwasserentnahme wird der natürliche Grundwasserpegel bereichsweise deutlich abgesenkt, so dass bautechnisch ermittelte Grundwasserstände deutlich niedriger liegen können als der natürliche Grundwasserstand. Bei Begründung der Grundwasseranreicherung werden in diesem Bereich die Grundwasserstände zusätzlich wieder anzuheben. Dies betrifft insbesondere den mittleren und nördlichen Teil des Grundstücks.
 Während der Grundwasseranreicherung wird das geförderte Grundwasser über eine Aktivieranlage gereinigt und an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze über Schlauchbrunnen in den Grundwasserleiter restituert. In diesen Bereichen erfolgt durch die Grundwasseranreicherung eine Erhöhung des Grundwasserstandes. Sofern hier unentdeckte Gebäude errichtet werden sollen, können bautechnisch zusätzliche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, die mit dem Betrieb der Grundwasseranreicherung abzustimmen sind.
 12. Da der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde / Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratssache 1 / 53032 Oelde, eingesehen werden.
 13. Pflanzliste
 Für Anpflanzungen im Planbereich sollte vornehmlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Buchenhau / Eichen-Hainbuchenwald) bzw. standortgerechte einheimische Arten (Herkuhahnenweisse Westliche Buche) ausgewählt werden. Die Anpflanzung ist zu gewährleisten und die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren müssen auch bei natürlichem Abgang die Gehölze ersetzt werden.
 Bäume, 1. Ordnung: Buche (Quercus robur), Bäume, 2. Ordnung (Bsp): Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbe- bzw. Wildkirsche (Prunus avium), Faldahn (Acer campestre), Esche (Fraxinus excelsior), Eichenweiss (Sorbus aucuparia), Dornrose (Rosa canina), Hausdorn (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus laevigata), Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuß (Corylus avellana), Pfaffenhuhe (Euonymus europaeus), Haselnuß (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Planungsgröße: Sträucher: Str. 2,3 x verschult, 60-100 cm, ballenlose Ware, Pflanzabstand/-verband: 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, Dreieckswahl.
 Solchekulturen / Bäume auf Verkehrsflächen: Blume 1, Unte 2. Ordnung
 Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Anpflanzung einer Allee (offi. Grünfläche)
 Bäume in einer Reihe Abstand etwa 10-12 m
 Anpflanzung von Hochstamm Obstbäumen gemäß Liste
 Baumpflanzungen in den Straßenflächen (Stellflächen gemäß nachrichtiger Darstellung im B-Plan, in Anpassung an die Örtlichkeit; Pflege: Bäume und Sträucher: Anwohnerkontrolle, Pflege im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltungspflege



ÜBERSICHTSPLAN
 © Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Stadt Oelde
 Die Bürgermeisterin
 Fachdienst
 Stadtentwicklung,
 Planung, Bauordnung

Ausschnitt: Oelde - Nordost
Planungsstand: Entwurf - Stand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
Maßstab: 1 : 1.000

Stand 06/24 - Gaz.Sü Datum: 01/13/2024, Goldbrink, Von-Nagel-Straße, Zum Sundern