

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

■ Fläche für den Gemeinbedarf § 8 BauNVO
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung Kindergarten

Maß der baulichen Nutzung
Verkehrs- und Freizeitanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

○ offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

■ überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
■ Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ Öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ Private Grünflächen

○ Umengung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
○ Erhaltung von Bäumen

Nutzungsschablone
(Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

Grundflächenzahl	0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	FD	o	Bauweise

Sonstige Festsetzungen

■ 93,65 m
über NN
Bezugspunkt Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull

Bestandsangaben

○ Katastergrenzen
■ Flurstücknummern
■ vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
■ vorhandenes Nebengebäude

RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dient der Realisierung einer Kindertagesstätte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
Für die Gebäude gelten die folgenden Höhen:
Gebäudehöhe max. 8,00 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches (= Attika).
Für untergeordnete Bauteile, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO kann eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudeoberkante um max. 4,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

2.4 BEZUGSPUNKT § 9 Abs. 1a BauGB
Als Bezugspunkt wird der nördlich des Plangebiets in der Straße Am Stadtgarten liegende Kanaldeckel mit einer Höhe von 93,65 m über Normalhöhennull (m Plan: 93,65 m ü. NN) festgelegt.

3. Planungen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a BauGB

3.1 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:
Im Bereich des Plangebiets sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Ähnliches R_{w,ges} = 35 dB
Büro- und Ähnliches R_{w,ges} = 30 dB

Für Schlafräume sind aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

4. Grünflächen, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte

4.1 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. -bäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzhöhen sind je 10 m² mit 8 Laubbäumen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
Alle vegetationsstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitlich zu den Erd- und Hochbaustartterminen auszuführen.

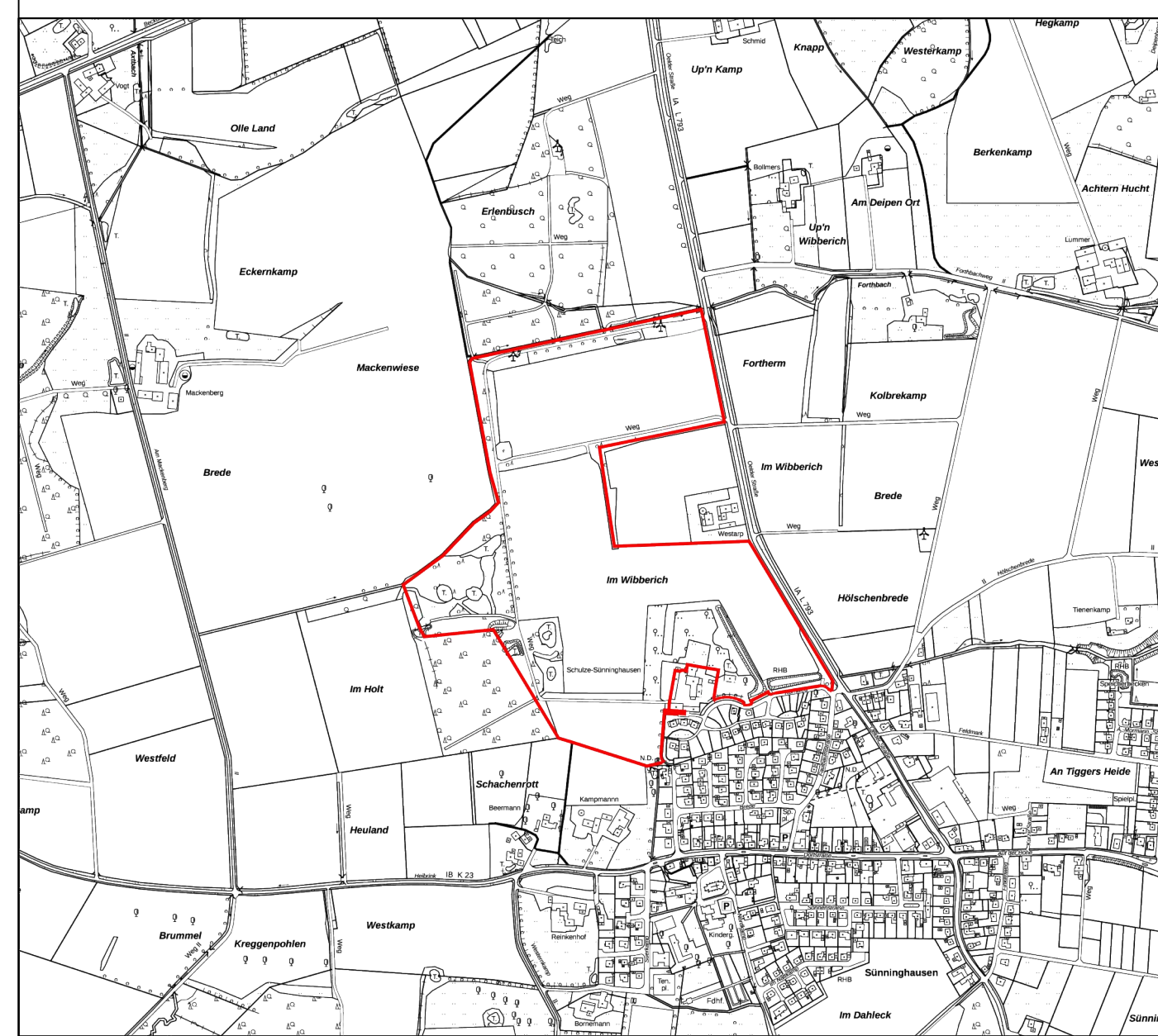
4.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang wertig (Berechnung nach Warendorfer Modell) zu ersetzen.

4.3 BEGRÜNUNG VON PRIVATEN STELLPLÄTZEN
Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstellen von jeweils 5 m² gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Pflanzschalen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

4.4 PHOTOVOLTAIK § 9 Abs. 1 Nr. 23b)
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.

4.5 DACHEINDECKUNG
Zum Schutz des Grundwassers/Gewässer vor Schwermetalleinträgen sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metall unzulässig.

5. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB
Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 302, Flurstück 134 (K181M3) erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Defizit von - 1.406 Ökopunkten). Die Flächen zum Ausgleich werden den als „Flächen für den Gemeinbedarf“ innerhalb dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).



6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

6.1 BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichneten Flächen wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Seitliche Grenzabstände von mindestens 3,00 m zu vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

6.2 DACHNEIGUNG / DACHFORM
Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet FD = Flachdach. Für untergeordnete Dächern sind andere Dachformen und -neigungen ausnahmsweise zulässig.
Um eine Dachbegrenzung auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird eine Dachneigung von 0° - 10° festgesetzt.

6.3 ÄUßERE GESTALTUNG
Für die äußere Gestaltung sind ausschließlich helle, nicht reflektierende oder grelle Farben und Materialien zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

6.4 FASSADENGLIEDERUNG
Die straßenseitige Gebäudebreite darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestaltet 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.

6.5 EINFRIEDRUNGEN
Zur Entladung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zaune und Mauern sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. Kunststoffe sind unzulässig.

EMPFLEHUNGEN (ohne rechtsverbindlichen Charakter)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen mindestens 40 % der fensterlosen Außenwandflächen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.
Flachdächer sollten mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

HINWEISE

- Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- 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.
- Bau-Bodenengriffen können Bodenkennlinie (kulturgeologische Bodenprofile, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfaltungen und Verdichtungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entscheidung ist der Stadt Oelde – Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG). Erste Erdbelegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am den Spiechern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Oberer Paläontologie, Serliner Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Belreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodenkennlinien jederzeit ändern kann, bitten wir Sie wie allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen 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.
- Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Soweit Geothermie-Letzungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungssträngen abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.
- Überstauende Abflüsse aus dem Kanalsystem sowie das Wasser, welches das Kanalsystem nicht aufnehmen kann, werden oberflächlich weitgehend im Straßennraum in Richtung Gräben und Gewässer geleitet. Erst wenn der Straßenniveau zu klein für Abflüsse bei extremen Niederschlagsereignissen ist, kann es auch zu einer Flutung der Grundstücke kommen. Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu mindern sollen die Bauvorhaben überflutungssicher (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerlichtschächten und Treppenhäusen) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Mit Bezug auf die Erläuterungen ist das gesamte Plangebiet als Fläche anzusehen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier gegen Überflutungen, erforderlich sind.
- Grundsätzlich ist 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 Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschnittenen Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Technanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verorten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,50 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasserumlaufanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.
- Auf die in der „Atenschutzrechtlichen Prüfung“ beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baufeldränder 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 28.02. erfolgen. Soli eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Bestätigung gütlicher zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratstafel 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
- Pflanzliste
Für Anpflanzungen im Planbereich sollten vornehmlich standortgerechte einheimische Arten (Herkunftsnahe Westfälische Buche) ausgewählt werden. Die Anpflanzung ist zu gewährleisten und die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren müssen auch bei naturnahem Abgang die Gehölze ersetzt werden.
Bäume, T. Ordnung: Sand-Birke (Betula pendula), Steleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior)
Anforderung: SIU 14-16, 3 x v., mit Ballen, Bäume bei Reihengruppen, Abstand 10-12 m
Sträucher: Blut-Hornstrauch (Cornus sanguinea), Faulbaum (Frangula alnus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Domsträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus laevigata, Crataegus monogyna)
Pflanzgröße: Sträucher: Str. 2-3 x verpflanzt, 50-100 cm, Pflanzabstand/-verband: 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, Dreiecksverband
Pflanze, Bäume und Sträucher: Anwuchskontrolle, Pflegegang 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

**Bebauungsplan Nr. 159
"Kita Am Stadtgarten"**

Ausschnitt: Oelde - Südost
Planungsstand: Entwurf - Stand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Maßstab: 1 : 500

Stand 06/24 - Gez. Sü
Datenname: BP159-0_Kita Am Stadtgarten.dwg

Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 11.09.2023 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 16.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Oelde, den Bürgermeisterin	Für den Entwurf Für den Entwurf: Stadt Oelde Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung Oelde, den Fachdienstleitung	Frühzeitige Beteiligung Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.02.2024 lagen die Planunterlagen vom 21.02.2024 bis einschließlich zum 24.03.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus. Oelde, den Bürgermeisterin	Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am XXXXXXXX die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am XXXXXXXX lagen die Planunterlagen vom XXXXXXXX bis einschließlich zum XXXXXXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus. Oelde, den Bürgermeisterin	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen diesen Bebauungsplan am XXXXXXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Oelde, den Bürgermeisterin	Bekanntmachung und Einsichtnahme Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans vom XXXXXXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan im Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit. Oelde, den Bürgermeisterin	Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt erstellt worden. Zur Entladung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zaune und Mauern sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. Kunststoffe sind unzulässig. Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW Geobasis NRW 2023
---	---	---	---	---	--	--