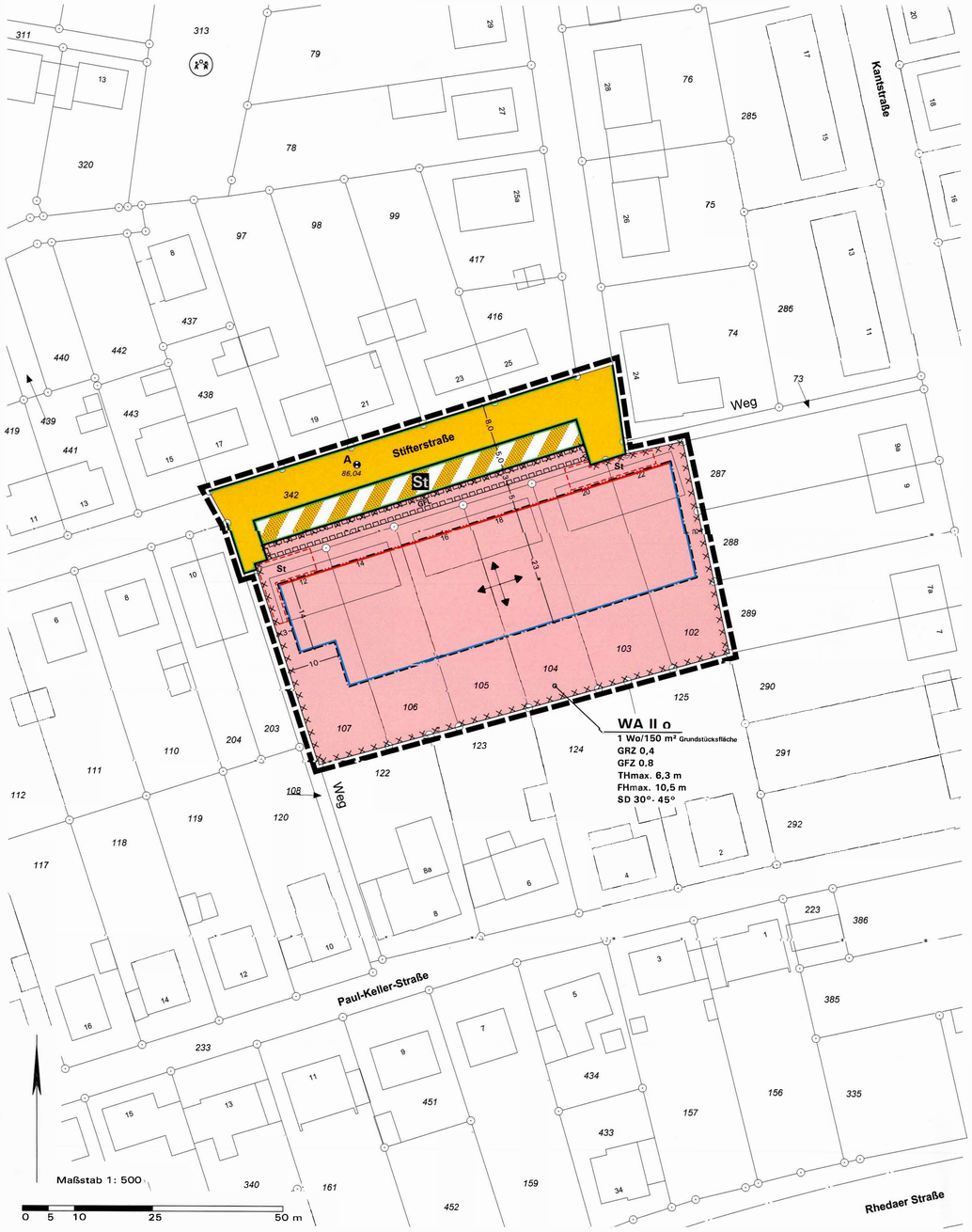
STADT OELDE:
Bebauungsplan Nr. 127
"Stifterstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am *22.02.2016* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *27.04.2016* ortsüblich bekannt gemacht worden. Oelde, den *28.04.2016* Bürgermeister Schriftführerin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *27.04.2016* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *06.05.2016* bis *06.06.2016* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *02.05.2016* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Oelde, den *07.06.2016* Bürgermeister	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am *27.06.2016* mit Ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den *28.06.2016* Bürgermeister Schriftführerin	Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *19.08.2016* 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 *22.08.2016* Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW● Geobasis NRW 2011

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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

WA

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

A 86,04

Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) in Meter über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 92), siehe textliche Festsetzung D.2.1.1.

THmax. 6,3 m

Maximal zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1.2:
- Höchstmaß, hier 6,3 m

FHmax. 10,5 m

Maximal zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1.2:
- Höchstmaß, hier 10,5 m

GRZ 0,4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,4

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- maximal, hier zwei Vollgeschosse

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

o

Bauweise:
- Offene Bauweise (§ 22(1) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1
- durch *Baugrenzen* und *Baulinien* umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper, hier: alternative Gebäudestellung

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

1 Wo/150 m² Grundstücksfläche

Höchstzulässige der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.3.1

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

St

Private Stellplatzanlage (St)

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§§ 9(1) Nr. 13 und 21 BauGB)

GFL

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Stadt Oelde, der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger sowie Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe auch textliche Festsetzungen E.1.1 - E.1.5 und E.1.8

SD 30°- 45°

- Satteldächer (SD) mit 30° - 45° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung E.1.1

8. Kennzeichnung (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

Kennzeichnung der durch Schienen- und Straßenverkehrslärm belasteten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten, siehe Hinweis F.6

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9(1) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 127 (§ 9(7) BauGB)

St

Umgrenzung von Flächen für ebenerdige offene Stellplätze (St) und deren Zufahrten und Zuwegungen

5

Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

443 / 17

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 **Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO:** Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.Vm. BauNVO)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO):**

2.1.1 **Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist der festgesetzte Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) mit einer Höhe von 86,04 m über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 92; Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst 661 Tiefbau und Umwelt, Stand 10.03.2016).

2.1.2 **Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert: Die **Traufhöhe TH** entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die **Firsthöhe FH** entspricht der Oberkante des Firsts.

2.2 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):** Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Zulässig ist im allgemeinen Wohngebiet WA maximal eine Wohnung je angefangene 150 m² Grundstücksfläche.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Hinsichtlich **Dachform und Dachneigung** sind für untergeordnete Baukörper, Garagen bzw. überdachte Stellplätze und Nebenanlagen abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

1.2 Der Abstand zwischen **Dachaufbauten und Dacheinschnitten** und Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Über der Traufe angeordnete Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufländge nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

1.3 Die **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss bei Satteldächern mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

1.4 Als **Dacheindeckung** sind Betondachsteine oder Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Glänzende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind abweichende Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Glasdächer sind bei allen Dachneigungen zulässig.

1.5 **Solaranlagen** sind an Fassaden von Gebäuden sowie auf Haupt- und Nebendächern allgemein zulässig (§ 65(1) Nr. 44 BauO NRW).

Bei Fassaden und geneigten Dächern sind sie in oder auf der Außenhaut sowie parallel dazu anzubringen.

Solaranlagen als untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig.

1.6 Für **Außenwandflächen der Hauptgebäude** sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zulässig:
- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
- Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Sicht- bzw. Verblendmauerwerk sind zulässig.
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
- Holzblockhäuser und Holzfassaden sind unzulässig.

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

1.7 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß D.2.1.1) darf höchstens 0,6 m betragen.

1.8 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen:** Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachneigung, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§§ 86(1) Nr. 4 und 5 BauO NRW)

2.1 **„Vorgartensatzung" für Grundstücke im Stadtgebiet Oelde:** Hinsichtlich
- der Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke,
- der Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Lagerplätze, Stellplätze und der Standplätze für **Abfallbehälter** und
- der Verpflichtung zur Herstellung, dem Verbot der Herstellung sowie über Art, Höhe und Gestaltung von **Einfriedungen**

für Grundstücke im Stadtgebiet von Oelde, wird auf die „Vorgartensatzung" verwiesen.

2.2 **Mülltonnen/Abfallbehälter** sind außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Gehölze und begrünte Rankgerüste sowie durch Gebäudeteile vorgesehen wird.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlung zu örtlichen Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

3.1 **Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften** richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

F. Hinweise

1. Grund- und Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 - 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenwasser, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über aneinandergrenzender Grundstücke hinweg, nicht durch z.B. ein Aufhöhen des Baugrundstücks zu unterbrechen.

2. Bodendenkmale:
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten:
im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf oder die Stadt Oelde umgehend zu benachrichtigen.

4. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe).

Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 i.V.m. DIN 1988-100 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei den Standorten der Sträucher und der Bäume sind die Mindestabstände des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

5. Artenschutz:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Fledermausarten soll ein Abbruch der Gebäude zwischen dem 01.12. und dem 28.02. des Folgejahres erfolgen. Für einen Abbruch zwischen dem 01.03. und dem 30.11. ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44(1) Ziffern 1 - 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Abrissbegehung durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen durchzuführen.

6. Verkehrslärm (passiver Schallschutz)
Auf das Plangebiet wirkt aus dem südlichen Umfeld Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Hannover/Hamm und Straßenverkehrslärm der Rhedaer Straße (K 13) ein. Im Rahmen des hochbaubezogenen Genehmigungsverfahrens ist durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, wie der hierdurch gebotene passive Schallschutz bemessen und sichergestellt wird. Jeweils abhängig von der konzeptionellen und baulichen Entwicklung der neuen Gebäude bzw. des Gesamtvorhabens, ist dies insbesondere relevant im Hinblick
- auf Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (vorrangig Außenfassade einschließlich Wandkonstruktion, Fenster, Rollladenkästen und Lüftung),
- der Anordnung und der Belüftung der im Wesentlichen zum Schlafen genutzten Räume (vorrangig Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie
- der Abschirmung der in der Tageszeit zu Wohnzwecken genutzten privaten Außenbereiche.

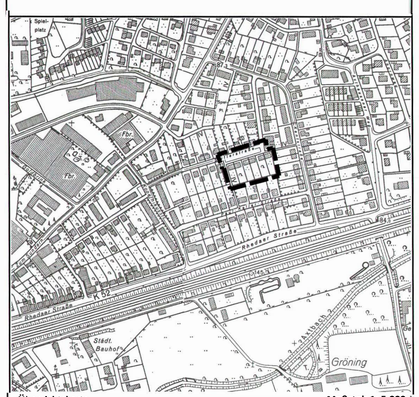
Zur Erläuterung dieses Vorgehens und der Inhalte wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 127 verwiesen.

7. Auslage von DIN-Normen
Die DIN-Normen EN 1717 i.V.m. 1988-100 (Schutz des Trinkwassers) werden beim Bauamt der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Kopie der
I. Ausfertigung
~~Es wird bescheinigt, dass diese Ran~~
~~ausfertigung mit dem Satzungsplan~~
~~d. Ausfertigung übereinstimmt.~~
Bürgermeister

STADT OELDE:

Bebauungsplan Nr. 127
„Stifterstraße"



Übersichtskarte **Maßstab 1: 5.000**

Maßstab: 1: 500 Planformat: 93 cm x 68 cm Nord

0 25 50 m

Bearbeitung:	Planungsstand:
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Ratsstiege 1, 59302 Oelde und Planungsbüro Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	Mai 2016 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: vB, Ti