

Stadt Oelde

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 58

"Zum Benningloh"

Änderungsbereich:

Westlich der Warendorfer Straße
in Gegenlage der Straße
"In der Reishage"

Gemarkung:

Oelde
Flur 21

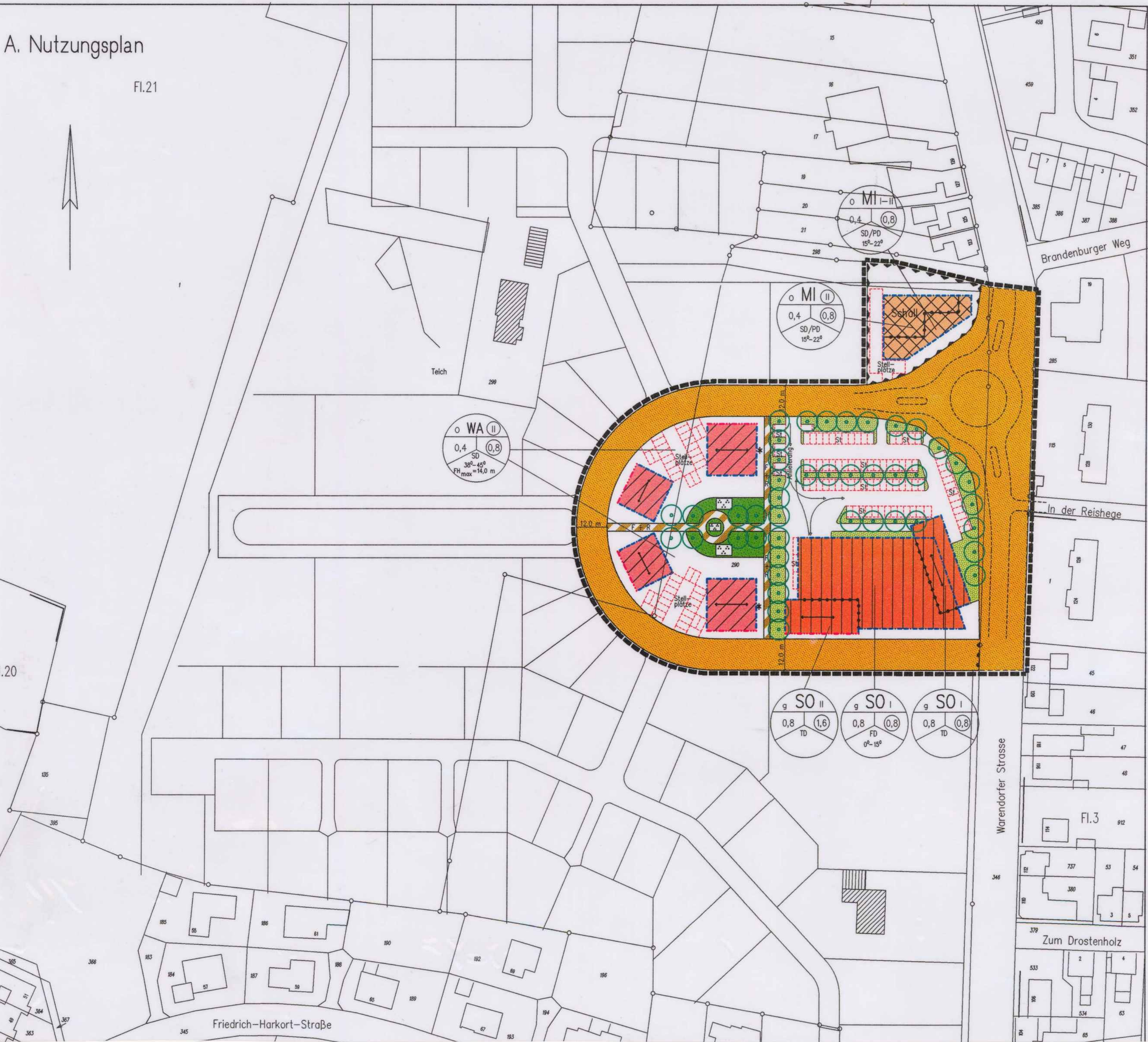
Rahmenkarte:
1 : 1000

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Nutzungsplan
B. Ermächtigungsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung
Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:
D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt
E. Begründung
F. Schalltechnisches Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V., Niederlassung Bielefeld

A. Nutzungsplan

Fl.21



B. Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823)
Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S. 687)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV NW S. 458)
Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

Anmerkung:
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und Ergänzung gem. § 7 BauGB
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb eines Bau- und sonstigen Gebietes nach § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1–5 BauNVO nicht zulässig.
Mi Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6–8 BauNVO nicht zulässig.
SO Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO
Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ist nur die Nutzung gem. § 11 (3) Nr. 1 "Einkaufszentrum" zulässig.

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

- Grund- und Geschößflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16,17,19,20 BauNVO**
z.B.: 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B.: 1,2 maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ)
z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B.: I Zahl der Vollgeschosse zwingend
Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO
Folgende Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden:
bei eingeschossiger Bauweise 10,50 m,
bei zweigeschossiger Bauweise 14,00 m.
Bezugspunkt unten: Oberkante der fertigen Erschließungsstraße
Bezugspunkt oben: Satteldach: Schnittpunkt der Dachhüte
Pultdach: Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand
Tonnendach: Scheitelpunkt des Daches
Die Traufhöhe von Garagen darf maximal 3,00 m betragen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO
Baugrenzen und Baulinien zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte maximale Grund- und Geschößflächenzahl nicht entgegensteht. (vgl. "Maß der baulichen Nutzung")
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach; die eingetragene Stellung ist für den Hauptbaukörper hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffern 4, 19 und 22 BauGB §§ 12 und 21a BauNVO

- St** Fläche für Stellplätze
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Im SO – Gebiet sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Hinweis:
Im SO – Gebiet sind die Stellplätze in einer Länge von 4,3 m zzgl. 0,7 m Überhangstreifen aus wasserundurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentlicher Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für den KFZ-Verkehr

6. Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Private Grünfläche
Anmerkung:
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. -bäumen zu bepflanzen, sofern die Zweckbestimmung der Grünfläche dieses erlaubt und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB i.V.m. § 51 a (1) LWG

Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen, u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Für je 100 qm der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltvolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

8. Umgrenzung der Flächen mit baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Immissionsauswirkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

- Schall** Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schall
Hinweis:
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Ergänzung ist, bezüglich der vom zukünftigen Betrieb des Nahversorgungsmarktes und durch den KFZ-Verkehr auf den öffentlichen Straßen ausgehenden Geräuschemissionen, ein Schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. erstellt worden.

Nach dem Schalltechnischen Gutachten sind für die überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes folgende Schalldämmmaße für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster zu berücksichtigen:

- Massive Außenwände: — R'w > 62 dB für alle Wände
— Rolllädenkästen: — R'w jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R'w für die Fenster.
Bei Beurteilungspegeln von > 70 dB(A) wird der Verzicht auf Rolllädenkästen empfohlen.
— Fenster: — R'w > 47 dB = Fensterschallschutzklasse 5 für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 70 dB(A) – 74 dB(A).
— R'w > 42 dB = Fensterschallschutzklasse 4 für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 65 dB(A) – 69 dB(A).
— R'w > 37 dB = Fensterschallschutzklasse 3 für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) – 64 dB(A).
— R'w > 32 dB = Fensterschallschutzklasse 2 für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln bis 59 dB(A).
— Dächer: — R'w = 45 dB.
Bei Beurteilungspegeln von > 70 dB (A) wird der Verzicht auf Wohnungen im Dachgeschoss empfohlen.

* Für die an den mit dem *gekennzeichneten Baugrenzen zu errichtenden Wände im WA – Gebiet sind keine zu öffnenden Fenster zulässig. Die Orientierung der Öffnungen der Wohn- und Schlafräume sowie Terrassen/Balkone darf ausschließlich zum Innenhofbereich bzw. zur Straße erfolgen.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

- anpflanzender Baum**

10. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Dachform/ Dachneigung:**
FD = Flachdach
TD = Tonnendach
SD = Satteldach
PD = Pultdach
Für Dachaufbauten sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Sockelhöhe: Die Sockelhöhe darf maximal 0,70 m über der Oberkante der Straße betragen.

Dachaufbauten/Dachaufbauten und Dachneigungen: sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von Dachneigungen 1/3 der Baukörperlänge.
In dem "WA – Gebiet" sind Dachaufbauten auch als Tonnendächer zulässig.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenflächen;
— wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 6,0 m über dem Gelände z.B. an Masten, an Seilen errichtet werden.
— wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signalfarbe betrieben werden sollen.

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen)

D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

- z.B.: 3 Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze

Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,5m beidseitig an den Regen- und Entwässerungskästen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 1,5m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Die Abtastung über die Ausbildung der Versickerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf durchzuführen.

Auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verläufe in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105–252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz)

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Warendorf Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Größe des Plangebietes: 214 ha

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom 07.10.1997 aufgestellt worden.

Oelde, den 07.10.1997
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1997
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer

Oelde, den 07.10.1998
Bürgermeister Schriftführer