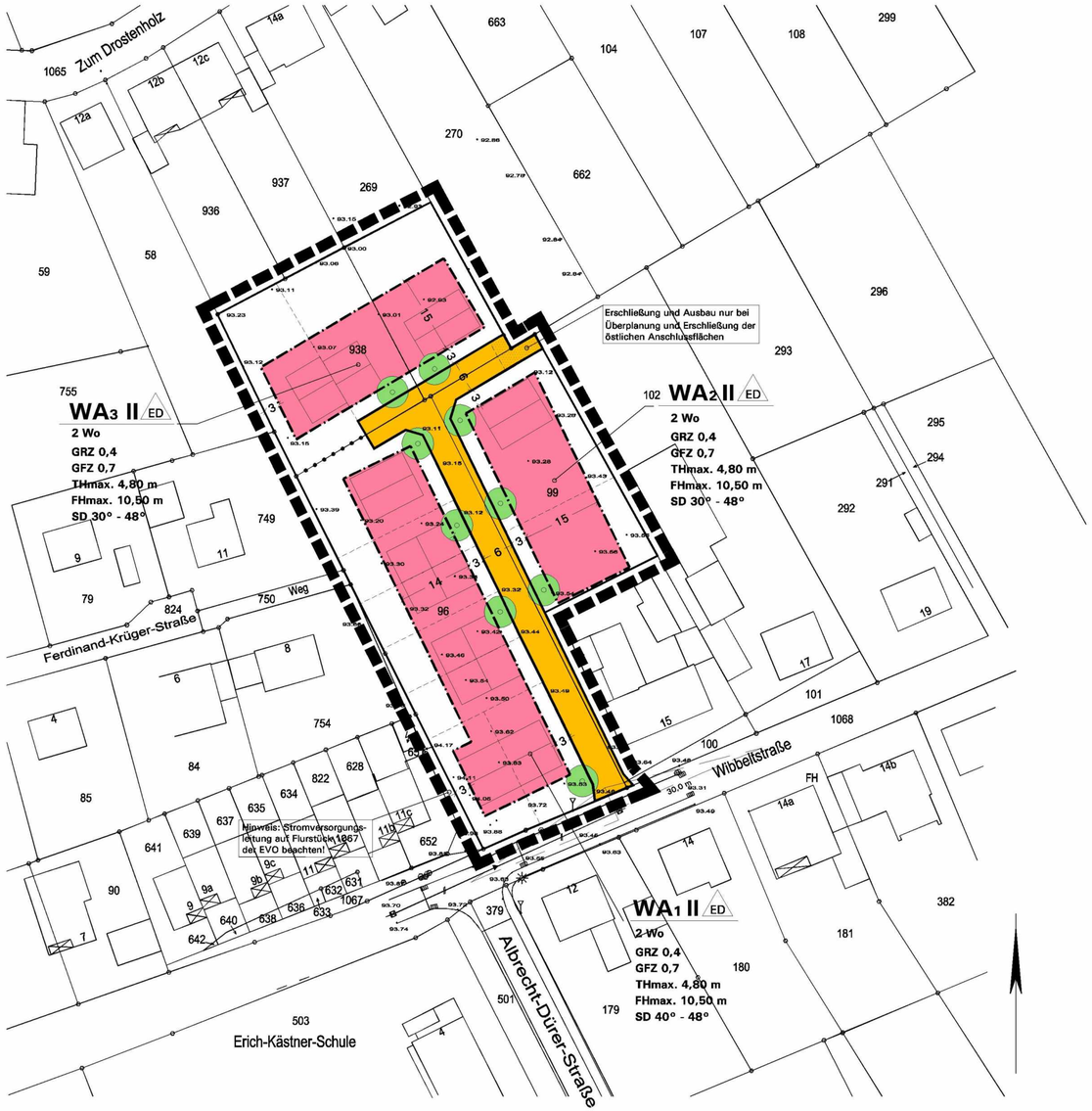
STADT OELDE:

KOPIE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91 "Nördlich der Wibbeltstraße"



Einleitungsbeschluss gemäß § 12 (2) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Plangrundlage
Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 (2) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB ist vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 18.11.2002 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 08.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Oelde, den 09.01.2003 gez. Predeick gez. Demmin Bürgermeister Schriftführerin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.01.2003 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2002 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Oelde, den 09.01.2003 gez. Hochstetter Technischer Beigeordneter	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 10.03.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.04.2003 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 16.04.2003 bis 16.05.2003 öffentlich ausgelegen. Oelde, den 17.05.2003 gez. Predeick gez. Demmin Bürgermeister Schriftführerin	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10 (1) BauGB am 21.07.2003 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den 22.07.2003 gez. Predeick gez. Haferlemper Bürgermeister Schriftführerin	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am .2003 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Oelde, den 24.07.2003 gez. Predeick Bürgermeister ~~Schriftführerin~~	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Oelde, den 19.08.2003 gez. Wiemes Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wiemes

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), hier insbesondere: Regelungen des § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan"

Grundlage der Planzeichnung und der Festsetzungen, soweit nicht als vorhabenbezogene Sonderregelungen nach § 12(3) BauGB gekennzeichnet:

- **§ 9 BauGB;**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der z.Z. geltenden Fassung in Verb. mit § 9(4) BauGB.
- **Landeswassergesetz (LWG NRW):** i.d.F. vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926)

B. Planzeichenerklärung gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

WA

2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,7

II

FH max. ... m

TH max. ... m

ED

- 3 -

SD 40°- 48°

1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

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

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

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,7

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier z.B. 2

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe gemäß textlicher Festsetzung 2.1:

a) **Maximal zulässige Firsthöhe** (= Oberkante First), hier 10,5 m

b) **Maximal zulässige Traufhöhe** (=Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), hier 4,8 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung standortheimischer Laubbäume (§ 9(1) Nr.25a BauGB) gemäß textlicher Festsetzung D. 4.1

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

6.2 Abgrenzung der Teilbereiche WA1 / WA3

6.3 Sichtfelder: Die Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

6.4 Maßangaben in Meter, z.B. 3 m

6.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach mit jeweils zulässiger Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

96

17

VG

WG

Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Geplante Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der verlängerte Streifen bis zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Bsp. Skizze: Giebelseite, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

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

1.1 Im **Allgemeinen Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 1(6) Nr.1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 1, 3 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

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

2.1 Bezugshöhe für die Traufe und Firsthöhe (Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter ist die Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Gehweg bzw. OK Fahrbahnrand/Bordstein) der Erschließungsstraße; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Vorhabenbezogene Sonderregelung: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr.25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier: Hainbuche/Säulenhainbuche, Stammumfang mind. 14-16 cm; der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m verschoben werden.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone: Satteldach oder versetztes Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von z.B. 40°-48°.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig. Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen als Ausnahmen zugelassen werden.

1.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten sowie - einschnitte

a) Als **Dacheindeckung** sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Garagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch allgemein ausdrücklich zulässig.

b) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

c) **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

d) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer **Gesamtlänge je Dachseite** 2/5 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Die Gesamtlänge einer einzelnen Dachgaube/-einschnittes darf max. 1/3 der Traufenlänge betragen. Dachaufbauten/-einschnitte müssen untereinander sowie zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

1.3 Gestaltung der Außenwände, Sockelhöhe

a) **Doppelhäuser** 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.

b) Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe (gemäß textlicher Festsetzung 2.1) betragen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzvorschriften (§ 86(1) Nr. 4,5 BauO)

2.1 Stellplatzanlagen, Vorgärten und Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

a) **Pkw-Stellplätze** und **Zufahrten** sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm, Porenpflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o. Ä. wasserdurchlässig zu befestigen.

b) **Einfriedungen** sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gärteninnenseite ist möglich, diese müssen jedoch mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

c) In **Vorgärten** entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C).

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. **Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

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 0,3-0,6 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

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 bisher 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 (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe).

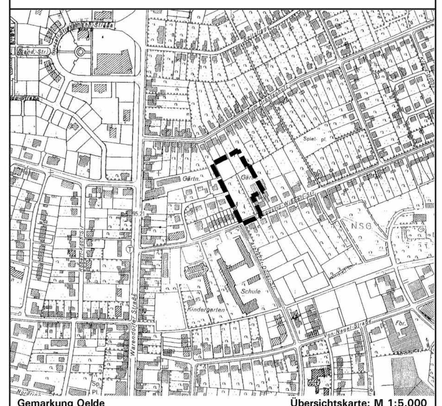
Empfohlen wird das Auffangen von anfallendem unverschmutzten Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung in Zisternen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden (Zwischenwerte werden interpoliert).

Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 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. Fassadenbegrünungen werden empfohlen, z.B. bei Garagen (Hinweis: ggf. nachbarliche Abstimmung erforderlich!).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 91 *„Nördlich der Wibbeltstraße"* beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 3 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 96, 99 (teilw.), 938 sowie 269 (teilw.).

STADT OELDE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91
„Nördlich der Wibbeltstraße"



0 — 25 — 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 97 cm x 61 cm Nord

Vorhabenträger: W.Ringbeck,
Fritz-Reuter-Straße 16, 59302 Oelde

Projektplanung: E.Hilker, Dipl.Ing. Architekt,
Am Landhagen 37a, 59302 Oelde

Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Nagelmann / Tischmann,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Satzung Juli 2003

KOPIE

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti / Du