

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet:
NICHT ZULÄSSIG SIND die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO
(Betriebe des Behrbewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 + Nr. 6 BauGB

- GRZ 0.3 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO, Höchstmaß hier 0.3
- GFZ 0.6 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO, Höchstmaß hier 0.6
- FH 99.40 maximale Firsthöhe, hier 99.40 m ü. NHN gem. § 18 BauNVO
- 5 WO Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Durch Baugrenzen kennz. überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Private Erschließungsstraße; neben Anliegerverkehr nutzbar als
öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Fahrrecht für Müll- und
Rettungsfahrzeuge und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver-
und Entsorger

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Wasserflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB
- Stellfläche für Müllbehälter am Abfuhrtag gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Aufstellfläche für die Feuerwehr, 6,00m x 12,00m gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der
Ver- und Entsorger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Kennzeichnung der durch Schienenverkehrslärm belasteten Flächen in den
allgemeinen Wohngebieten gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB.
Siehe Hinweise zum Verkehrslärm.

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
(ohne Festsetzungscharakter)

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Dächer
Zulässige Dachform ist das Flachdach. Glänzende, glasierte oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig. Zulässige Farben für Dachpfannen sind in Anlehnung an die vorhandenen Farben der denkmalgeschützten Villa Rot, Braun, Anthrazit und Schwarz. Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind in nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

Antennen
Parabolantennen sind, soweit dies technisch möglich ist, auf einer nicht einsehbaren Dachseite anzubringen. Die Farbe sollte der Farbe des Daches bzw. der Außenfassade angepasst werden.

Fassaden
Die Fassadenmaterialien sollen eine der Umgebung des Denkmals angemessene Wertigkeit aufweisen, bevorzugt sollen die an der Villa vorhandenen Materialien aufgeführt werden. Grundsätzlich sind gedeckte Farben anzuwenden. Zur Gestaltung der Gebäudeaußenwände sind Verblend- bzw. Sichtmauerwerk und Putz (nur gedeckte Farben) zulässig. Glänzende, glasierte oder spiegelnde Materialien sollen zur Gebäudeaußenwandgestaltung ausgeschlossen werden.

Einfriedigungen
Die Zulässigkeit von Einfriedigungen richtet sich nach der Vorgartensatzung der Stadt Oelde und sonstige Einfriedigungen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Müllstellplätze
Ständige Standorte für Müllbehälter sind zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

Garagen / Carports / Nebenanlagen
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5 m betragen. Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

Stellplätze
Werden Stellplätze außerhalb des Vorgartens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, ist für je vier Stellplätze ein Hochstammbaum mit einer Mindesthöhe von 2 m auf der Stellplatzfläche anzupflanzen. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zum Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)

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 Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 255) (1), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. November 2016 (GV.NRW. S. 966).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25. Juni 1995 in der Fassung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 326), zuletzt geändert durch Art. 15 G zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änd. anderer Vorschriften vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (NRW. S. 934).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Vorgartensatzung der Stadt Oelde vom 22.02.1996, Stand: 02.03.2011 (Zweite Änderungssatzung vom 24.02.2011)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009. (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:

GREIWE UND HELFMEIER
Diplom-Ingenieure
Wasserbauingenieur, Tiefbauingenieur, Wasserbauingenieur, Landschaftsplanung, SIGeKo
Warendorfer Str. 111 • 59302 Oelde • Fon (02522) 3382-0
Postfach 3368 • 59302 Oelde • Fax (02522) 3382-10
info@guh-oelde.de • www.guh-oelde.de

Der Rat der Stadt Oelde hat am 18.09.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ beschlossen.

Oelde, den 18.09.2017
Bürgermeister Schriftführerin

Für den Entwurf
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, den 12.10.2017
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Oelde hat am 18.09.2017 gem. § 3 Absatz 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ einschl. der Begründung beschlossen.

Oelde, den 18.09.2017
Bürgermeister Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ am 26.02.2018 als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 13.03.2018 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 26.02.2018
Bürgermeister Schriftführerin

Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen.

Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 31 (4) LWG NRW
Im Bereich des Gewässerrandstreifens (Fläche für die Wasserwirtschaft) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten.

HINWEISE

Verkehrslärm (passiver Schallschutz)
Auf das Plangebiet wirkt aus dem nördlichen Umfeld Schienenverkehrslärm ein. Im Rahmen des hochbaubezogenen Genehmigungsverfahrens ist durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, wie der ggfls. erforderliche passive Schallschutz bemessen und sichergestellt wird. Zur Erläuterung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 8) verwiesen.

Lärm durch angrenzende Nutzungen
Durch die angrenzenden Nutzungen Kindergarten und Altenwohnheim können im Plangebiet Geräuschmissionen auftreten.

Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Umweltbelange
Gebölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen. Auf die Regelungen des BNatSchG wird ergänzend hingewiesen. Die Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen bzw. ggfls. erforderlichen vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens sicherzustellen.

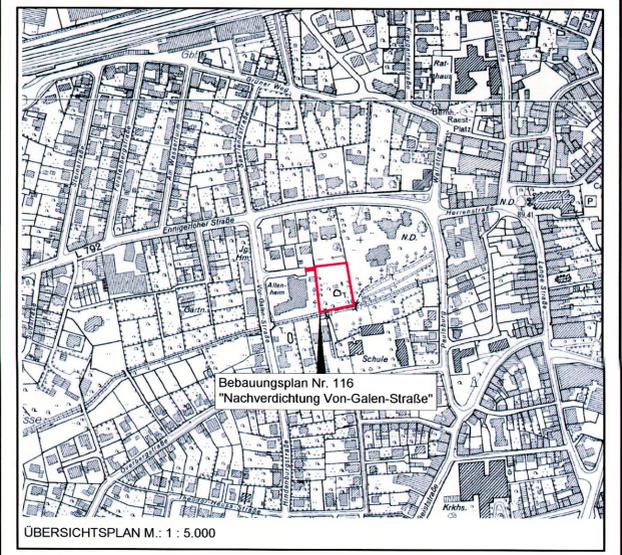
Vorgartensatzung
Die Vorgartensatzung der Stadt Oelde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden.

Pflanzliste für Bäume an Stellplätzen
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Blumenesche (Fraxinus ornus)
Echter Rötorn (Crataegus laevigata)
Baumhasel (Corylus colurna)

Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Treten bei den Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

Niederschlagswasser
Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, 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 verwerten.

Auslage von Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.



ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 116
"Nachverdichtung Von-Galen-Straße"

Oelde

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:
Ingenieurbüro
Greiwe und Helfmeier
Warendorfer Straße 111
59302 Oelde

1. Ausfertigung

Ausschnitt: Oelde
Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 500

Stand: 02 / 2018