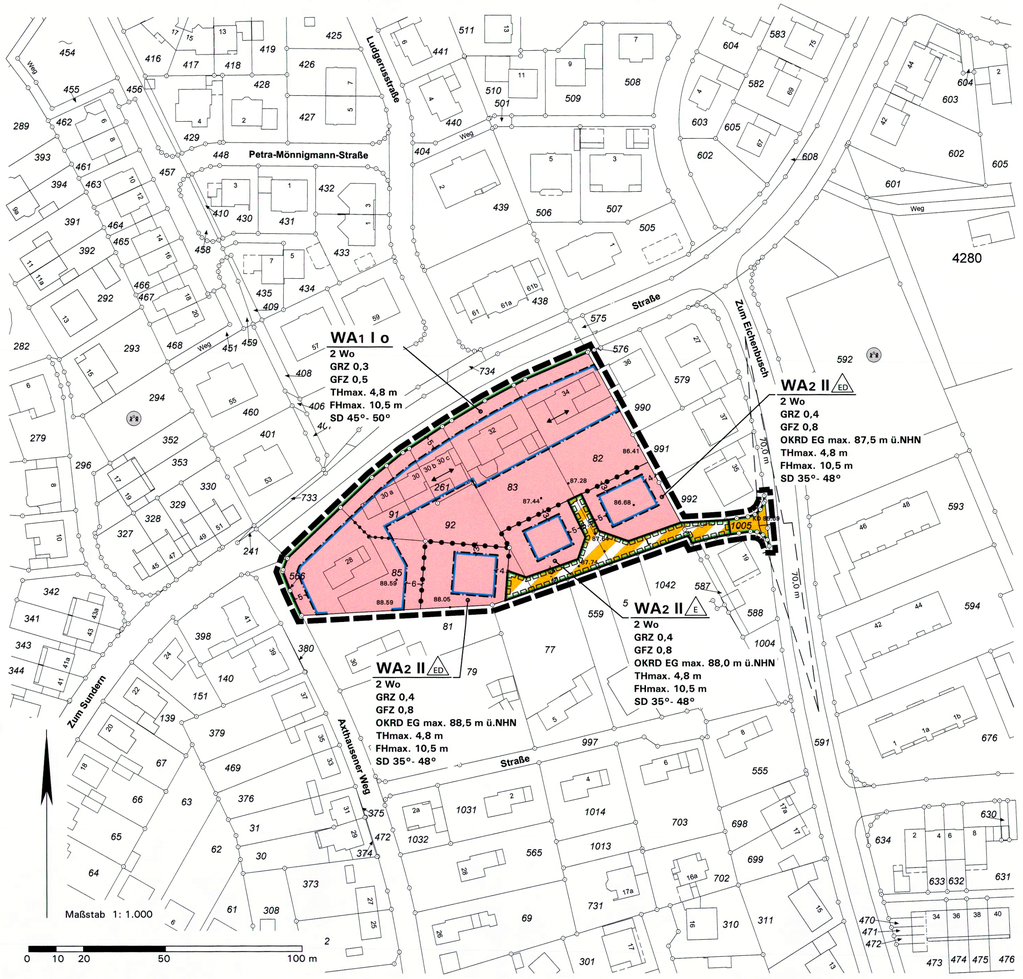
STADT OELDE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126
"Nachverdichtung Zum Eichenbusch"



G. Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:
Splietker Baugesellschaft mbH
Kleestraße 7-11
33378 Rheda-Wiedenbrück

Maßstab 1:1.000
Stand 07.09.2016

Planunterlage

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am *25.04.2016* 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	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *24.10.2016* durch: *Hauptausschuss der Stadt Oelde* Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *26.10.2016* hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB vom *02.11.2016* bis *16.11.2016* öffentlich ausgelegen. Oelde, den *17.11.2016* Bürgermeister	Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am *19.12.2016* mit Ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den *20.12.2016* Bürgermeister Schriftführerin	Der Beschluss der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *24.12.2016* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 *28.12.2016* Bürgermeister

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, Teilflächen WA1 und WA2 (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe Festsetzung B.6 und textliche Festsetzungen D.2.1:

THmax. 4,8 m — Maximal zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Höchstmaß, hier 4,8 m

FHmax. 10,5 m — Maximal zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Höchstmaß, hier 10,5 m

Höhenlage der Oberkante der Rohbaudecke der Erdgeschossfußböden (OKRD EG) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) als maximale Höhe, z.B. 88,5 m, siehe textliche Festsetzung D.2.1.1 und Hinweis F.6.

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,4

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,8

I / II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- maximal, hier ein Vollgeschoss
- maximal, hier zwei Vollgeschosse

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

Bauweise:
- O — Offene Bauweise (§ 22(1) BauNVO)
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)

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

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers

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

2 Wo — Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.4.1

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung: Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße

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

Leitungsrecht (L) zugunsten der Stadt Oelde und der Versorgungsträger

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 Festsetzung E.1.1 - E.1.5

SD 45°- 50° — Satteldächer (SD) mit 45° - 50° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung E.1.1

SD 35°- 48° — Satteldächer (SD) mit 35° - 48° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung E.1.1

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen

Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2

6.5 — Maßangabe in Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

36 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

87.44* — Höhenpunkte mit Angabe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92); Aufnahme von Höhepunkten durch Ingenieurbüro Wiemes (ÖbVI, Oelde) im März 2016

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 im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2 = OKRD EG in Meter über Normalhöhennull (NHN):** Die Bezugshöhe für die Oberkante der Rohbaudecke der Erdgeschossfußböden (OKRD EG) ist die Höhenlage in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92). Siehe auch Hinweis F.6.

2.1.2 **Unterer Bezugspunkt im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA1 = Fahrbahnmitte:** Sofern gemäß Plankarte keine Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRD EG) festgesetzt ist, gilt als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

2.1.3 **Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA1 und WA2, 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.

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

3. Stellplätze (§§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)

3.1 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen auf den nicht überbaubaren sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von dieser zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB mit standortgerechten Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**: Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden.

4.2 **Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

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 Traufl ä nge 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 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** 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.

1.8 **Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.7 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

2. „Vorgartensatzung":

2.1 Insbesondere 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.

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. Fassadenbegrünungen werden empfohlen, z.B. bei Garagen (Hinweis: ggf. nachbarliche Abstimmung erforderlich!).

5. Artenschutz:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten sollen eine Baufeldräumung und Fällarbeiten zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.03. bis 31.07. stattfinden. Vom 01.03. bis zum 30.09. sind Rodungen von Bäumen und Gehölzen nur in Ausnahmefällen zulässig. Für Ausnahmen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchzuführen und dort - sofern erforderlich - eine Befreiung vom Verbot der Rodung zu beantragen. Gegebenenfalls ist vor der Rodung vor Ort durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen eine Untersuchung auf Quartiersstrukturen durchzuführen. Allgemeine Pflegeschnitte im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres sind zu vermeiden.

6. Höhe baulicher Anlagen bei unterem Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (WA2):
Zur Bestimmung der unteren Bezugspunkts im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2, wurden durch ein Aufmaß des Ingenieurbüros Wiemes (ÖbVI) aus Oelde am 16.03.2016 Höhenpunkte des gewachsenen Geländes ermittelt. Diese sind anhand von Höhenpunkten in der Plankarte kenntlich gemacht. Hieraus wurden die festgesetzten Höhenlagen der Oberkante der Rohbaudecke der Erdgeschossfußböden (OKRF EG) abgeleitet. Hierdurch ist jeweils eine eindeutige Höhenbestimmung gewährleistet.

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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch" überplant innerhalb seines Geltungsbereichs mit seinen Festsetzungen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen" in einem Teilbereich. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 126 werden die bisher geltenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 im betroffenen Geltungsbereich durch den selbständig zu bewertenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 überlagert.

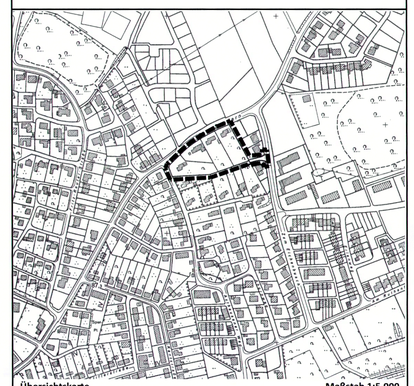
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei einer Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

I. Ausfertigung
~~Es wird bescheinigt, dass diese Plan-ausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.~~

Bürgermeister

STADT OELDE:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126
„Nachverdichtung Zum Eichenbusch"



Übersichtskarte — Maßstab 1:5.000

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 93 cm x 76 cm — Nord

0 — 50 — 100 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	**November 2016** Gezeichnet: Pr Bearbeitet: vB, Ti