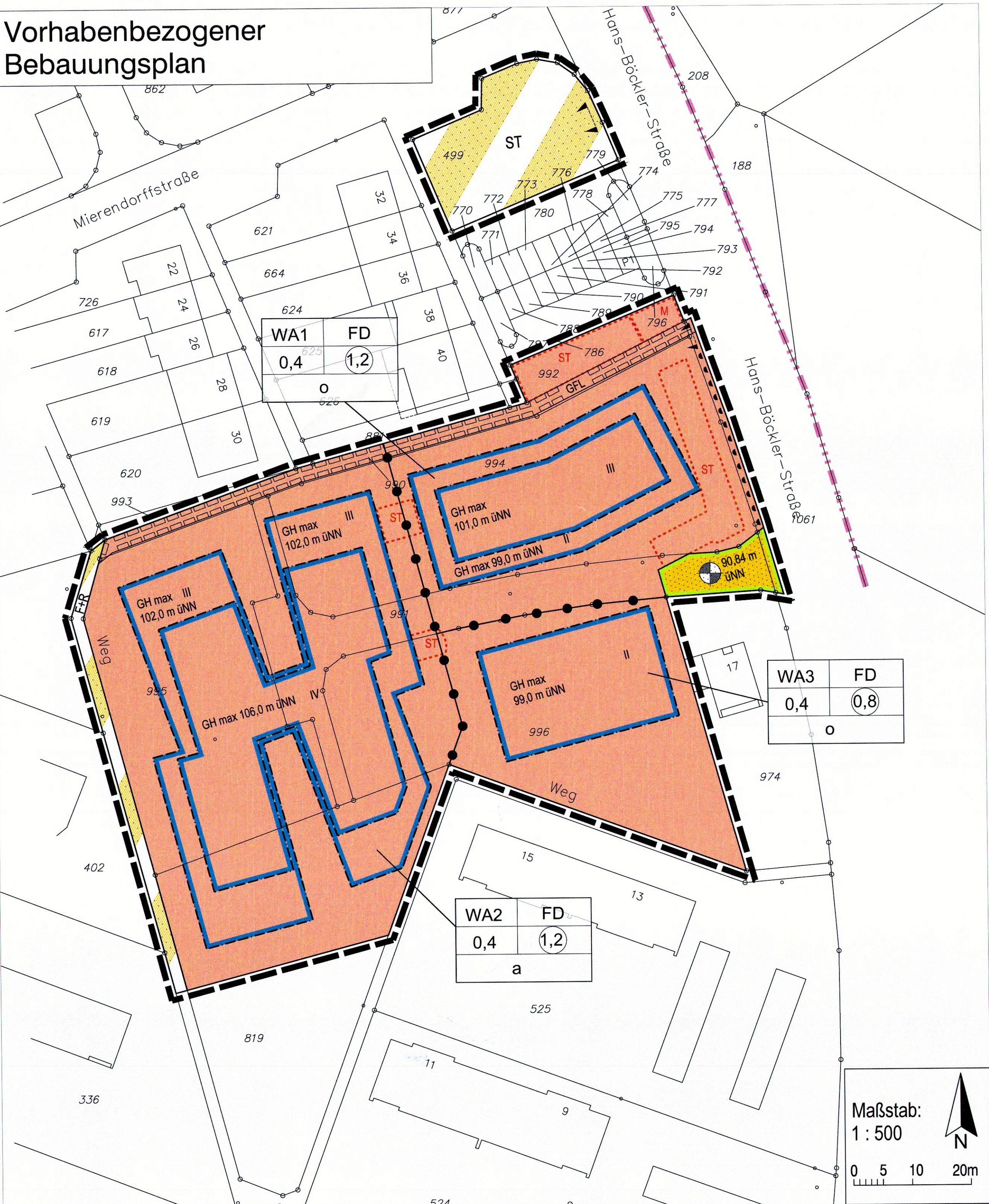


Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Planzeichenerläuterung

- Festsetzungen gem. § 9 BauGB - (Zahlenwerte nur Beispiel)

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten gem. § 16 (5) BauNVO

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) 1 BauNVO
- 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) 2 BauNVO
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
- GH max 106,0 m üNN maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

- ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Zweckbestimmung: Stellplätze
- M Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Zweckbestimmung: Müllsammelplatz

Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

- Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung: Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Stellplatzfläche

- Ein- und Ausfahrbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

- Umgrenzung von Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 819, 991, 992, 994, 995, 996 sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Oelde

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

- FD Dachform (hier Flachdach)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 1346
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Höhenpunkt ü. NN - Höhenbezugspunkt

Füllschema der Baunutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl, hier: 0,4 Bauweise, hier: offene Bauweise
- zulässige Dachform, hier: Flachdach Geschossflächenzahl, hier: 1,2

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW i.V.m § 9 BauGB, § 12 (3) BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 2 - 11 BauNVO

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Es ist eine Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) von 0,4 als Höchstmaß zulässig.

2.2 Es ist eine Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) von 1,2 als Höchstmaß zulässig.

2.3 Die Gebäudehöhe darf an keinem Punkt das zulässige Maß überschreiten. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

- Oberer Bezugspunkt: oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika / des Gesimses o.ä. bei baulichen Anlagen mit Flachdach)

Basis sind die Höhen über Normalnull.

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO) sind die in der Plankarte durch Baugrenzen umgebenen Bereiche. Die festgesetzten Baugrenzen können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, Fluchttreppen, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung ist auf maximal $\frac{1}{3}$ der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. §§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Müllsammelplatz" sind lediglich Nebenanlagen zu Zwecken der Abfallentsorgung zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im WA 1 sind je Gebäude maximal 18 Wohneinheiten zulässig.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 819, 991, 992, 994, 995, 996, Flur 3 der Gemarkung Oelde sowie Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belasten.

Die entsprechenden Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten.

7. Vorgaben zur Bepflanzung gem. § 9 (1) 25 BauGB

Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Mindestumfang 16-18 cm) an geeigneter Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Acer platanoides (Spitzahorn); Acer campestre (Feldahorn); Acer pseudoplatanus (Bergahorn); Crataegus monogyna (Weißdorn); Fagus sylvatica (Buche); Prunus avium (Vogelkirsche); Sorbus aucuparia (Vogelbeere); Tilia cordata (Winterlinde)

8. Gestaltungsvorgaben gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

8.1 Es sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

8.2 Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern sind nur innerhalb der Gebäude oder in entsprechenden Nebenanlagen / -gebäuden unterzubringen, die dreiseitig so einzuräumen sind, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich: Die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19 dienen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet", "Öffentliche Verkehrsfläche", "Öffentlicher Fuß- und Radweg" und "Private Stellplatzfläche" innerhalb dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Sonstige Festsetzungen

Es sind gem. § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hinweise zur Beachtung

1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Das Entwässerungssystem ist zudem so auszuführen, dass ein Schutz vor Ein- und Überstau aus dem Mischwassernetz gegeben ist.

Bei Durchführung der Bauarbeiten ist auf Folgendes zu achten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtigkeit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

2. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungssstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentropfer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

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 gem. Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 i.V.m. DIN 1988-100 gestattet und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

5. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

6. Pflanzenschutz

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- Keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- Nichts gelagert wird
- Keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Es gelten ergänzend die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

7. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittel innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdschub auf außergewöhnliche Verformung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Oelde oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

8. Müllabholung

Der anfallende Müll im Geltungsbereich ist am Tag der Abholung zum festgesetzten Müllsammelplatz an der Hans-Böckler-Straße zu verbringen.

9. Ortsatzungen

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

10. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße" sollen die bisher geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 "Drostenholz" und dessen erster Änderung überlagert werden, soweit sie hiervon betroffen sind. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei einer Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern "lebt wieder auf".

11. Auslage von DIN-Normen

Die DIN-Normen EN 1717 i.V.m. 1988-100 (Schutz des Trinkwassers), DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) werden beim Bauamt der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.08.2017 (BGBl. I S. 3434);
- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
- Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.01.2016 (GV. NRW. S. 90).

Anmerkung: Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in der Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Verfahrensleiste

Dieser Bebauungsplan Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 16.04.2018 aufgestellt worden.

Oelde, den 16.04.2018

Bürgermeister

Schriftführer

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 05.02.2018

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.10.2018 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu lagen die Planunterlagen vom 04.01.2019 bis einschließlich 31.10.2018 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018.

Oelde, den 05.02.2018

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am 17.12.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 18.12.2018

Bürgermeister

Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.01.2019 bis 04.02.2019 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Oelde, den 05.02.2019

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße" am 25.02.2019 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 26.02.2019

Bürgermeister

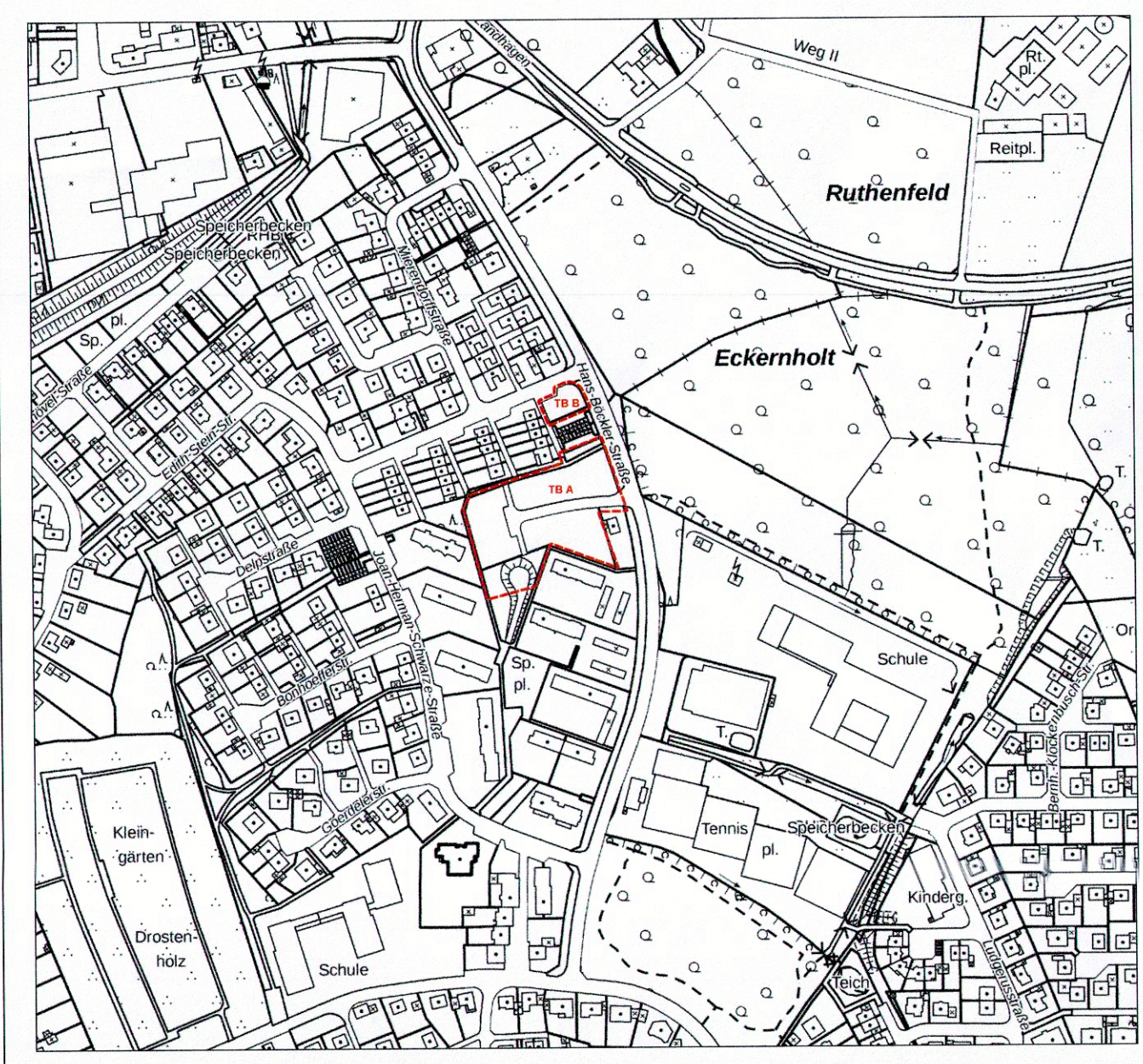
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 02.04.2019 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 02.04.2019 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 02.04.2019

Bürgermeister

Schriftführer



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße"

Ausschnitt: Oelde - Nordost
Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 500

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Fachdienst Planung
und Stadtentwicklung
in Zusammenarbeit mit:
Hampel + Tacke GmbH
Stand 01/19

1. Ausfertigung