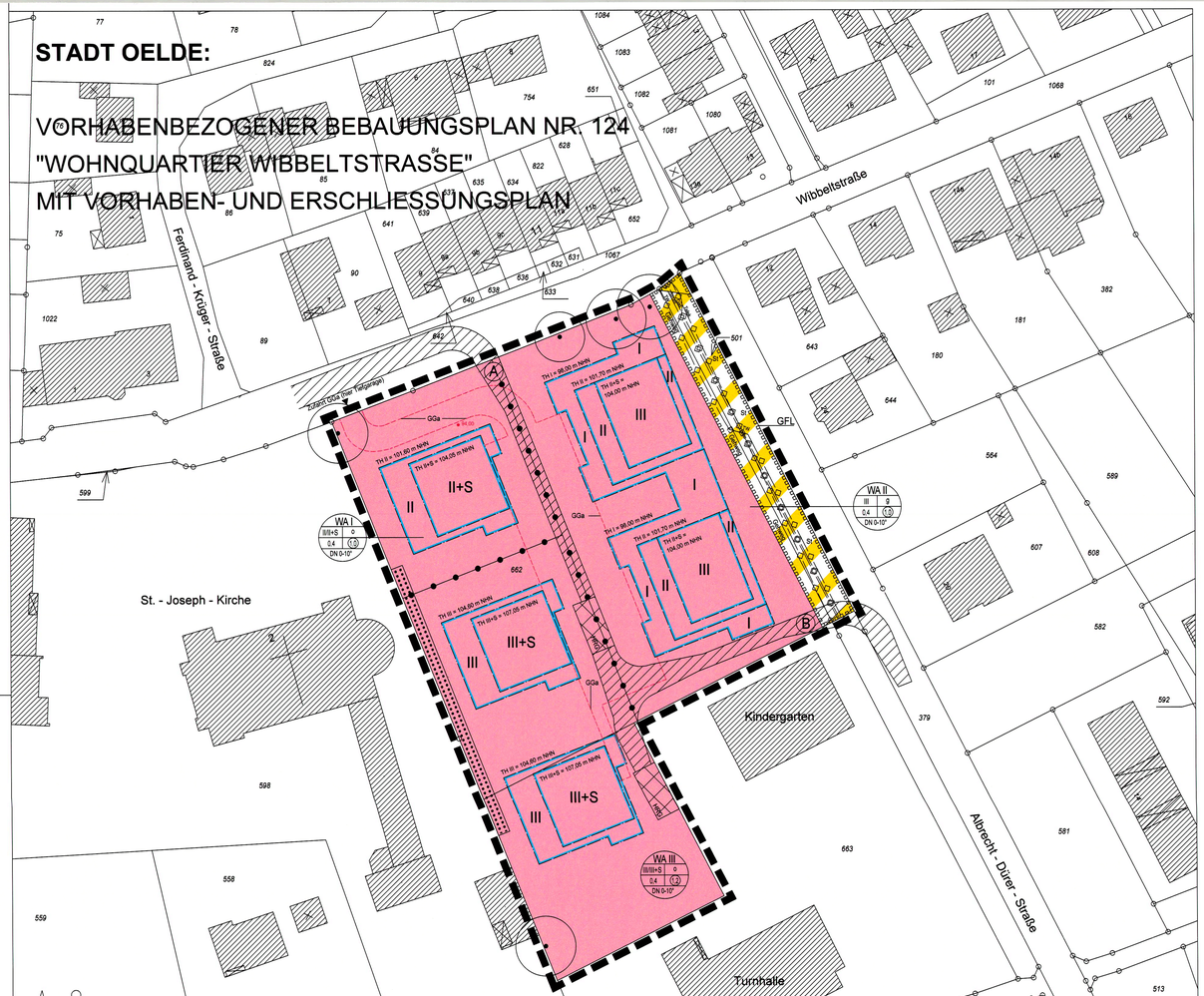
STADT OELDE:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"WOHNQUARTIER WIBBELTSTRASSE"
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
- (1,2) — maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 16 u. § 20 (1) BauNVO
- S — zulässiges Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss i.S. der BauO NRW)
- TH — max zul. Traufhöhe als Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO) gemäß Eintrag in der Plankarte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

Bauweise / Baugrenzen

- g — Geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
- o — Offene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

gem. § 9 (1), Nr. 11 BauGB

- Einfahrt - hier Tiefgarageneinfahrt
- öffentl. Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: Gehweg. private Stellplätze (s. sonstige Planzeichen)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1), Nr. 25 und (6) BauGB

- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Hecke gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: private Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- GGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier Gemeinschaftsgarage - Tiefgarage gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- GFL — Umgrenzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Nutzungsrechte hier für die Öffentlichkeit und Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- A B — Anfang- und Endpunkt einer durchgehenden Wegeführung innerhalb des Quartiers mit Gehrechten für die Öffentlichkeit gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier als Fläche für die Feuerwehr gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
- HRG — Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier zur Nutzung als Aufstellfläche für Hubrettungsgerät gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 86 BauO NW

- DN 0-10° — Dachneigung (hier Flachdächer)

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 1001 — Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 70 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- 94.00 — Höhenpunkte ü.NN - Bezugspunkt
- vorhandene Leitung unterirdisch hier: Gasfernleitung (Gas), Trinkwasserleitung (TW), Strom (Strom), Telekommunikation (Telekommunikation). Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse).

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § (1) Nr. 1 BauGB, hier mit Konkretisierung im vorhabenen Bebauungsplan gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB und mit Einschränkungen i.V.m. § 1 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit projektbezogener Konkretisierung:
zulässige Nutzungen: Wohngebäude und hierin integrierter Nachbarschaftstreff als Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungszwecke zugunsten der Bewohner des Quartiers.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), variierend je nach Festlegung in der Plankarte,
hier 2 bis 3 Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss, das von den Fassaden des darunter liegenden Geschosses um min. 0,50 m zurückgesetzt ist.
2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) gem. Eintrag in der Plankarte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92):
a) Maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), hier variierend nach Geschossigkeit (s. Planzeichnung)

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), hier offene und geschlossene Bauweise
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind die durch Baugrenzen umgebenen Bereiche

4. Nutzung von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 7 und 8 BauGB

4.1 Das 1. Geschoss des Gebäudes (Erdgeschoss) im Bereich WA II ist für ambulant betreute Wohngemeinschaften mit insgesamt 24 Bewohnern vorzusehen gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB.
4.2 Im 2. und 3. Geschoss des Gebäudes (1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss) im Bereich WA II, dürfen nur Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB.

5. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

5.1 Gemeinschaftsgaragen (GGa), hier innerhalb einer Tiefgarage unter Flur.
5.2 Stellplätze (St) als Senkrechtparker angrenzend an die öffentlichen Verkehrsfläche der Albrecht-Dürer-Straße.
Die Befestigung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen o.Ä. wird empfohlen.
Die Befestigung mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht oder als Magerrasen wird ausgeschlossen.
5.3 Ruhender Verkehr ist nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen in der Tiefgarage und auf den Stellplätzen zulässig.

6. Vorgaben zur Bepflanzung und Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gegen Beschädigung zu schützen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
6.2 Je vier Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Mindestgröße 16-18) an geeigneter Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu pflanzen. 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)

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

7.1 Festlegung der Dachneigung von DN) 0°-10° (Flachdächer)
7.2 Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern sind nur innerhalb der Gebäude oder in entsprechenden Nebenanlagen /-gebäuden unterzubringen, die dreiseitig so einzugrünen sind, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

8. Mit Gehrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Zwischen den Punkten A und B ist eine durchgehende Wegeverbindung mit Gehrechten für die Öffentlichkeit zu schaffen.
Die Festlegung der genauen Lage und Breite des Weges erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplans, der dem Durchführungsvertrag anliegt.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbeltstraße" ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 23.02.2015 aufgestellt worden.

Oelde, den 24.02.2015

Bürgermeister — Schriftführerin

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 14.04.2015

Techn. Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 18.08.2015 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu lagen die Planunterlagen vom 27.07.15 bis einschließlich 20.08.2015 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.

Oelde, den 21.08.2015

Techn. Beigeordneter

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am 21.09.2015 gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 "Wohnquartier Wibbeltstraße" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 22.09.2015

Bürgermeister — Schriftführerin

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbeltstraße" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 05.10.15 bis 05.11.2015 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 06.11.2015

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbeltstraße" am 14.12.2015 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 15.12.2015

Bürgermeister — Schriftführerin

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbeltstraße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 08.01.2016 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 8.1.16 tritt dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 11.01.2016

Bürgermeister

Hinweise zur Beachtung

1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Oelde liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

4. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. 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 1988 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, z.B. bei Tiefgarage.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dürfen Gehölze nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. entfernt werden.

5. Kampfmittel

Da eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann, ist Folgendes zu beachten: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Ortssatzungen

Auf die Vorgartensatzung, die Entwässerungssatzung und die Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Oelde wird hingewiesen.
Die Vorgartensatzung findet im Grundstücksbereich entlang der Albrecht-Dürer-Straße keine Anwendung.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG 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)

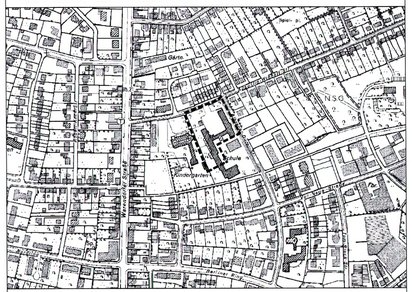
Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496)

Allgemeiner Hinweis zur Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124:
Rote Planzeichen und Textstellen = Ergänzungen nach der Offenlage bzw. vor dem Satzungsbeschluss

STADT OELDE:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"WOHNQUARTIER WIBBELTSTRASSE"
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
HIER: KARTE 1 - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

1. AUSFERTIGUNG



Übersichtskarte M. 1:5000

Maßstab i.O.: 1 : 500 (0 5 10 20 50)

Vorhabenträger:

Averbeck Bau GmbH & Co. KG
Brock 1a 48346 Ostbevern

Projektplanung und Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung:

KR Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner

Am Holzbach 46 Tel. 02581-63863-o mail@kr-architekten.de
48231 Warendorf Fax. 02581-6936 www.kr-architekten.de

Projektstand:

Öffentliche Auslegung

06.11.15

Gezeichnet: Li/Fr
Bearbeitet: Li/Fr