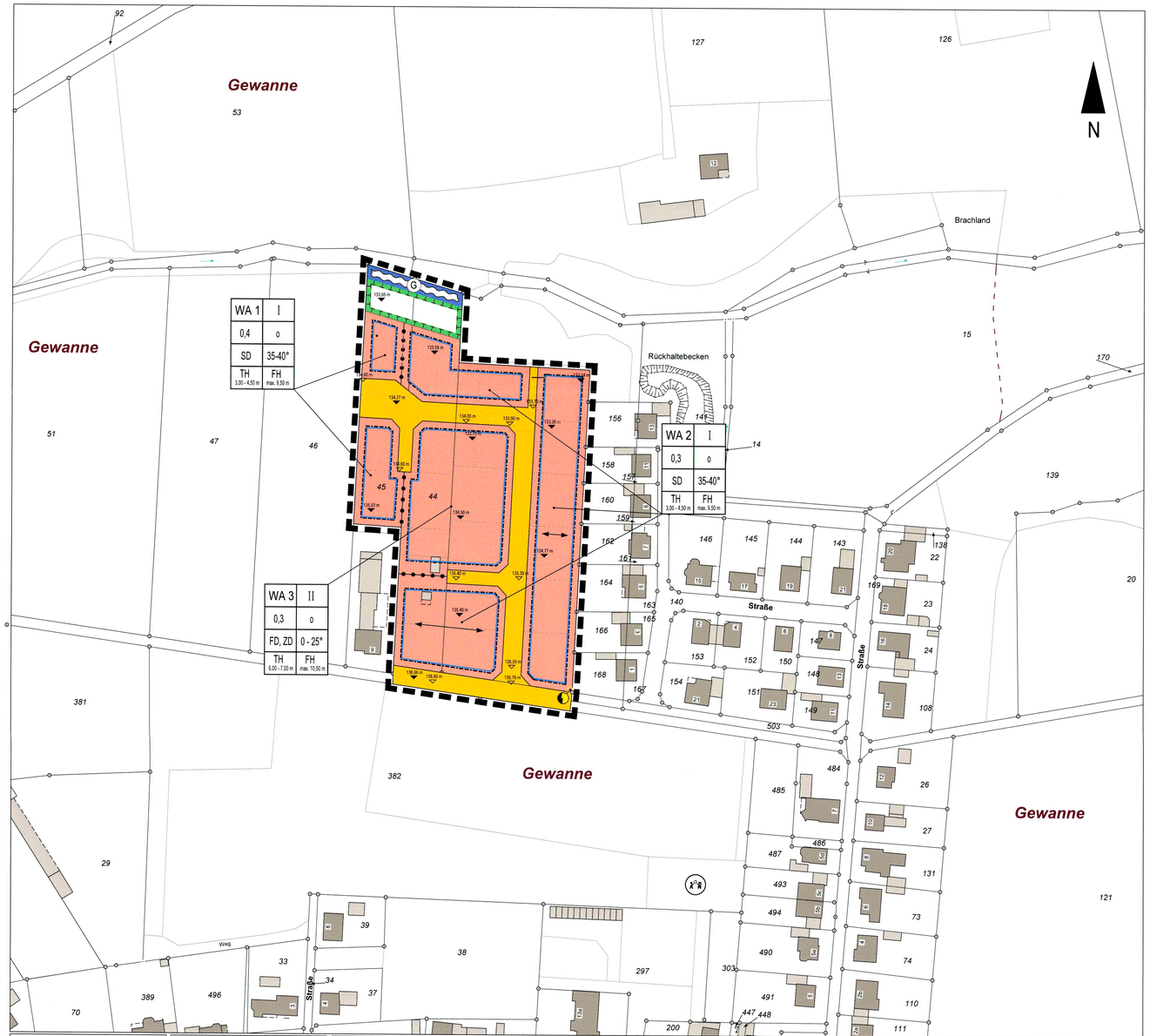


Dieser Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 23.09.2019 aufgestellt worden.

Oelde, den 04.11.2020

Bürgermeisterin | Schriftführerin

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 18.08.2020

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 28.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 im Rahmen einer Auslegung stattgefunden. Die Planunterlagen lagen beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Am 08.10.2020 fand dazu eine Bürgerversammlung statt.

Oelde, den 04.11.2020

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Oelde hat am 22.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Am Tienenbach II" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 23.02.2021

Bürgermeisterin | Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 02.03.2021 bis einschließlich 01.04.2021 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 06.04.2021

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" am 03.05.2021 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 04.05.2021

Bürgermeisterin | Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 03.12.2021 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 03.12.2021 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 03.12.2021

Bürgermeisterin | Schriftführerin

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 1 - 23 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

TH 3,00 - 4,50 m — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

FH max. 9,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche — § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Niederspannungsverteilerschrank

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

G — Gewässerrandstreifen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfirstrichtung

Angabe der Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone
(Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	o	Bauweise
Dachform	SD	35-40°	Dachneigung
Traufhöhe	TH 3,00 - 4,50 m	FH max. 9,50 m	Firsthöhe

Straßenendausbauhöhen

93,02 m — geplante Straßenendausbauhöhe über NN

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

Katastergrenzen

151 — Flurstücksnummern

3 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandenes Nebengebäude

136,56 m — vorhandene Höhe über NHN

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

BEZUGSPUNKT OK STRASSE (ENDAUSBAU)
Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

VORGARTEN
Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3 m von der Straßenseite.

DACHNEIGUNG / DACHFORM
Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten ZD = Zeltdach, FD = Flachdach und SD = Satteldach.
Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

SOCKELHÖHE
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen.

TRAUFHÖHE
Das Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe (=Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. In den Bereichen, in denen eine Traufhöhe von 3,00 - 4,50 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünftel der Firstlänge des Daches um 2 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einzuhalten.

FIRSTHÖHE
Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angerechnet.

DACHEINDECKUNG
Für die Gestaltung geneigter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie die Begrünung von Dachflächen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

FASSADENGESTALTUNG
Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-braun-blau-bunt sowie hellbeige bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen. Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb von Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1 m einhalten und sind seitlich zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. zur Hälfte zu begrünen.

DOPPELHÄUSER
Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind einheitlich zu gestalten.

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN
Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zu Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun.

ABFALLBEHÄLTER
Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgarten nicht zugelassen. Zudem sind sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 12 - 22 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Die Allgmeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die in den Allgemeinen Wohngebieten angegebenen maximalen Vollgeschosse sind nicht zu überschreiten. Ein jeweils zweites oder drittes Vollgeschoss als Staffelgeschoss ist nicht zulässig.

ANZAHL WOHNEINHEITEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt.

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSMNAHMEN ZUM AUSGLEICH
gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde Flur 302, Flurstück 89 tlw. sowie Flurstück 134 tlw. erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung). Auf der Fläche des Flurstücks 89 tlw. wird im Rahmen der notwendigen CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Schleiereulen und Steinkäuze Extensivgrünland mit einer Obstbaumreihe entwickelt.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ufersaum für den nördlich liegenden Tienenbach zu entwickeln, d.h. als extensive Grünflächen mit Blänken und Obstbäumen.

DACHBEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Wohngebäude mit Flachdächern (bis 5 ° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Für die Gewinnung von Solarenergie genutzte Flächen können hierfür angerechnet werden.Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.

GESTALTUNG PRIVATER UNBEBAUTER FLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie § 8 BauO

Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenspritzschutz ist davon ausgenommen.

GEWÄSSERRANDSTREIFEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird innerhalb des Bebauungsplans entlang des Tienenbachs ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 6,00 m ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers (§ 38 WHG). Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländemodellierungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen (einschließlich Wege) erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien jeglicher Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Die Stadt Oelde erlässt aufgrund des § 1 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II" als Satzung. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans tritt der betroffene Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81 „Am Tienenbach" außer Kraft.

2. Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung" (ökon GmbH, Münster im März 2021) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen. Diese betreffen die Bauzeitenregelungen (Gehölzbeseitigung zwischen 01.10. - 28./29.02., Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb vom 15.03. bis zum 15.07., Gebäudeabbruch vom 01.12. - 28./29.02.), gegebenenfalls notwendige ökologische Baubegleitungen, die im CEF-Konzept erforderlichen Maßnahmen (ökon GmbH, Münster im März 2021), den Erhalt eines baufreien Pufferstreifens entlang des Tienenbachs sowie den Erhalt lichtarmer Dunkelräume und die Beleuchtung. Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsfläche und der CEF-Maßnahmen werden vor Beginn der Inanspruchnahme der betroffenen Teilflächen des Geltungsbereiches gutachterlich nachgewiesen.

4. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.

5. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

6. Auf die Vorgartensatzung, die Stellplatzsatzung sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

7. Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.

8. Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

9. Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

10. 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.

11. Sollten bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

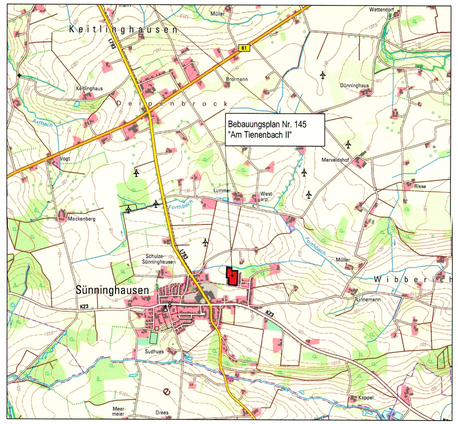
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGB. I S. 3786)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 03.08.2018 (GV. NW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)



ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II"

Ausschnitt: Oelde - Sünninghausen
Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 1000 — **1. Ausfertigung**

Stand 04/21 - Gez. Bre | Dateiname: 2021_4_19_BPlan 145 Satzungsfassung.dwg