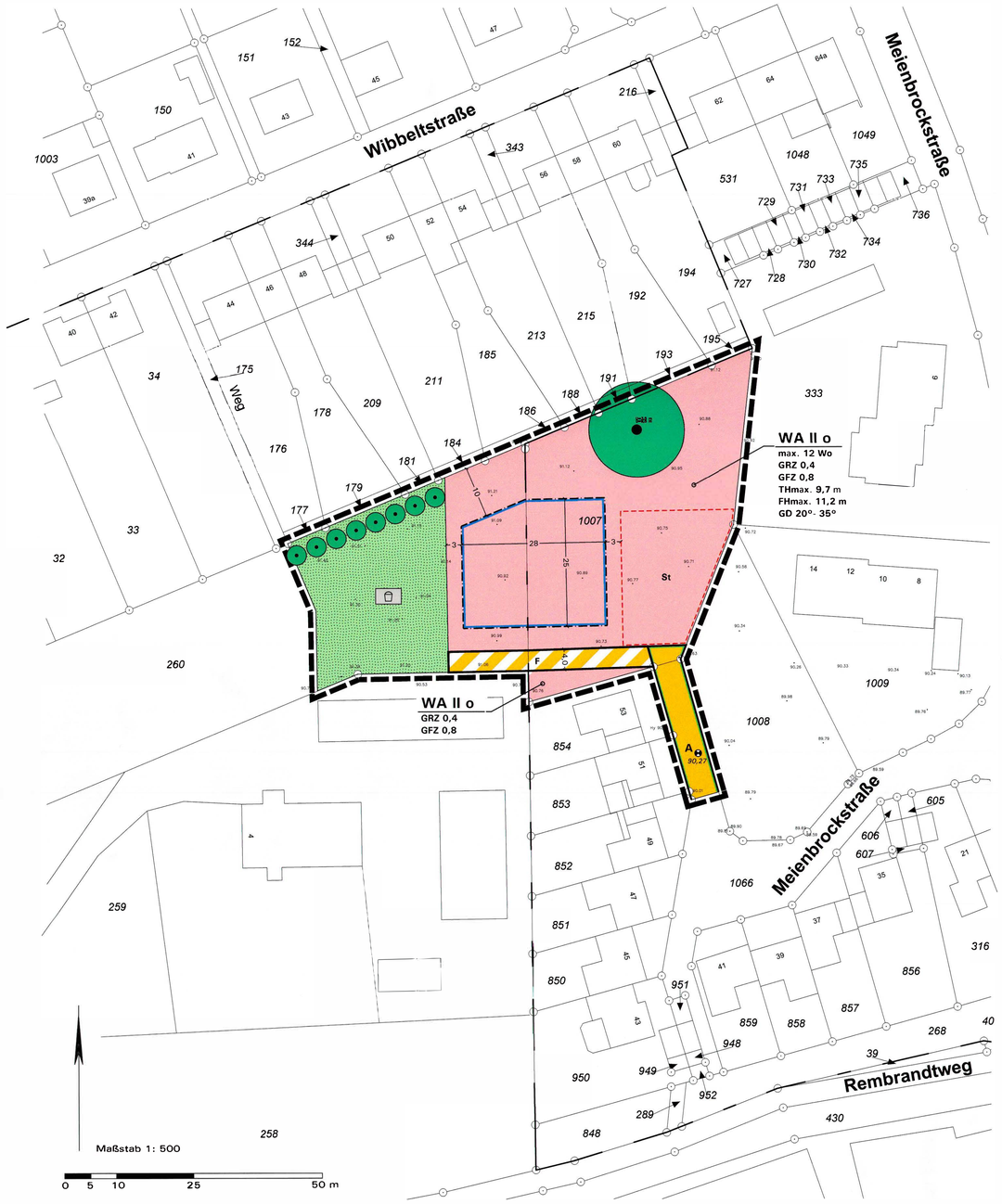
STADT OELDE:
Bebauungsplan Nr. 128
"Meienbrockstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am *22.02.2016* 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	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am *27.06.2016* mit Ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den 28.06.2016 Bürgermeister Schriftführerin	Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 12.08.2016 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung des 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 22.08.2016 Bürgermeister	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

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 (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
A_{Θ} 90,27	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) in Meter über NN (Normal-Null), siehe textliche Festsetzung D.2.1.1.
THmax. 9,7 m	Maximal zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1.2: - Höchstmaß, z.B. 9,7 m
FHmax. 11.2 m	Maximal zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1.2: - Höchstmaß, z.B. 11,2 m
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,4
GFZ 0.8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) - maximal, hier zwei Vollgeschosse
	3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
O	Bauweise: - Offene Bauweise (§ 22(1) BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1 - durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich, - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
max. 12 Wo	Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.5.1
	5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche, öffentlich
F	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
	6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
	Erhalt von Bäumen, siehe textliche Festsetzung D.3.3.
	8. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)
SD 30°- 45°	Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe auch textliche Festsetzung E.1.1 - E.1.6 - Geneigte Dächer (GD) mit 20° - 35° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung E.1.1
	9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9(1) BauGB)
St	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 (§ 9(7) BauGB) Umgrenzung von Flächen für ebenerdige offene Stellplätze (St), deren Zufahrten und Zuwegungen sowie für gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Wertstoffbehälter
←3→	Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Kataster-amtliche Darstellungen der Kartengrundlage
443 / 15	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
90,75	Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92); Einmessung: ÖbVi Wiemes, Oelde, März 2016
	Flurgrenze

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 für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist der festgesetzte Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel) mit einer Höhe von 90,27 m über Normalhöhennull (**NHN**, Höhensystem DHHN 92; Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst 661 Tiefbau und Umwelt, Stand 10.03.2016).

2.1.2 **Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** 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.

Hinweis: In der nördlich des festgesetzten Fußwegs gelegenen überbaubaren Fläche liegt der gewachsene Geländeoberfläche im Mittel ca. 0,70 m über dem unteren Bezugspunkt A (Oberkante Kanaldeckel). Zur Berücksichtigung dieser Differenz sind für diese Fläche bei den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (obere Bezugspunkte) jeweils 0,70 m zusätzlich eingerechnet.

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

3. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

3.1 **Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**: Innerhalb der Fläche für den Erhalt von Bäumen gilt: Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es darf weder die Höhenlage verändert werden, noch dürfen Veränderungen der Bodenoberfläche, z.B. durch Versiegelung oder Anlage von Nebenanlagen, vorgenommen werden (vgl. DIN Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm).
Einmessung des Einzelbaums (Eiche): ÖbVi Wiemes, Oelde, März 2016

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude.

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 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 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß D.2.1.1) darf höchstens 0,6 m betragen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§§ 86(1) Nr. 4 und 5 BauO NRW)

2.1 **„Vorgartensatzung" für Grundstücke im Stadtgebiet Oelde:** 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.

2.2 **Mülltonnen/Abfallbehälter** sind außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Gehölze und begrünte Rankgerüste sowie durch Gebäudeteile vorgesehen wird.

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. Bei den Standorten der Sträucher und der Bäume sind die Mindestabstände des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

5. Artenschutz:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten soll eine Baufeldräumung nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines Jahres erfolgen. Sollen Gehölze in der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 01.03. und 31.09. gerodet werden, ist vorab durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen nachzuweisen, dass keine Artenschutzverbote (Tötungsverbot) vorliegen.

6. Auslage von DIN-Normen
Die DIN-Normen DIN-Norm 18920 (Baumschutz) und EN 1717 i.V.m. 1988-100 (Schutz des Trinkwassers) werden beim Bauamt der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Kopie der

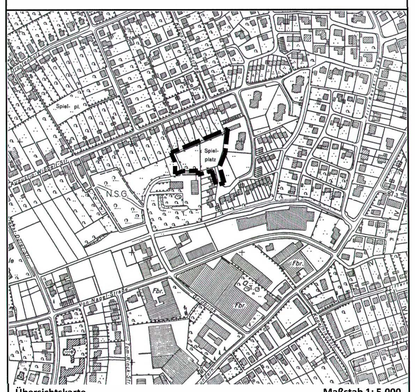
I. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass diese Planausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.

Bürgermeister

STADT OELDE:

Bebauungsplan Nr. 128
„Meienbrockstraße"



Übersichtskarte — Maßstab 1: 5.000

Maßstab: 1: 500 — Planformat: 93 cm x 68 cm — Nord

0 — 25 — 50 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	Mai 2016 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: vB, Ti