

Änderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 24.10.2016 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 26.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 02.11.2016 bis 02.12.2016 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2016 gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt.	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 19.12.2016 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 18.02.2017 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung 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.	Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warndorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - v.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.
Oelde, den 27.10.2016 <i>[Handwritten Signature]</i> Bürgermeister Schriftführer	Oelde, den 05.12.2016 <i>[Handwritten Signature]</i> Bürgermeister Schriftführer	Oelde, den 20.12.2016 <i>[Handwritten Signature]</i> Bürgermeister Schriftführer	Oelde, den 18.02.2017 <i>[Handwritten Signature]</i> Bürgermeister Schriftführer	Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW Geobasis NRW 2011

Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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 Dachschneitten** und Organgsmäueren muss mindestens 1,5 m betragen. Über der Traufe angeordnete Dachgebanten, Zwerchbänke und Dachschneitten (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Dachaufbauten und Dachschneitten 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 Anthracit bis schwarz; Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthracitgrau) 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 geeigneten Dächern sind sie in oder auf der Außenhaut sowie parallel dazu anzubringen.
Solaranlagen sind 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 Blauanteil von höchstens 10 %). Es sind andere dunklere Tönungen bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig. Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
 - **Sicht- bzw. Verblendlamauerwerk:** Sicht- bzw. Verblendlamauerwerk 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, Brüstungssystemen, Geländer, Abwechslungen 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 0,5 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 Parkplätze 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 der Sichtschutz durch standortgerechte Gehölze und begründete Rankgerüste sowie durch Gebäudeeile vorgesehen wird.
3. **Ausdrückliche Hinweise und Empfehlung zu örtlichen Bauvorschriften (§ 86(1) BauO NRW)**
- 3.1 **Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften** richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwerdenden durch örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

- 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 anfallt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über aneinandergrenzende Grundstücke hinweg, nicht durch z.B. ein Aufheben des Baugrunds zu unterbrechen.
- 2. Bodenelemente:**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdschichtliche Bodenelemente entdeckt (Ton-scherben, 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. Altstätten:**
Im Plangebiet sind keine Altabtragungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Bodenarchivbehörde des Kreises Warendorf oder die Stadt Oelde umgehend zu benachrichtigen.
- 4. Ökologische Belange:**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieersparnis, Nutzung umweltverträglicher Bautechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe).
Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwasserernüchterung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 i.V.m. DIN 1988-10 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besondert zu kennzeichnen!
Zur Befähigung der Grundstücke sind möglichst staudenheimsche oder ökologische staudenheimsche Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei den Standorten der Sträucher und der Bäume sind die Mindestabstände des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbRG NRW) zu berücksichtigen. Fassadenbegrünungen werden empfohlen, z.B. bei Garagen (Hinweis ggf. nachbarliche Abstimmung erforderlich!).
- 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 Artenerschütterung (Tötungsverbot) vorliegen.
- 6. Auslage von DIN-Normen**
Die DIN-Norm EN 1717 i.V.m. 1988-10 (Schutz des Trinkwassers) wird beim Bäumen der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszustand zur Einsicht bereitgehalten.

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

Immer

.....

Bürgermeister

Übersichtskarte **Maßstab 1:10.000**

Maßstab: 1:500 Planformat: 93 cm x 71 cm △ Nord

0 25 50 m

Bearbeitung: **Planungsstand:**

Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Rattsteige 1, 59302 Oelde und

Dezember 2016

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: vB, Ti