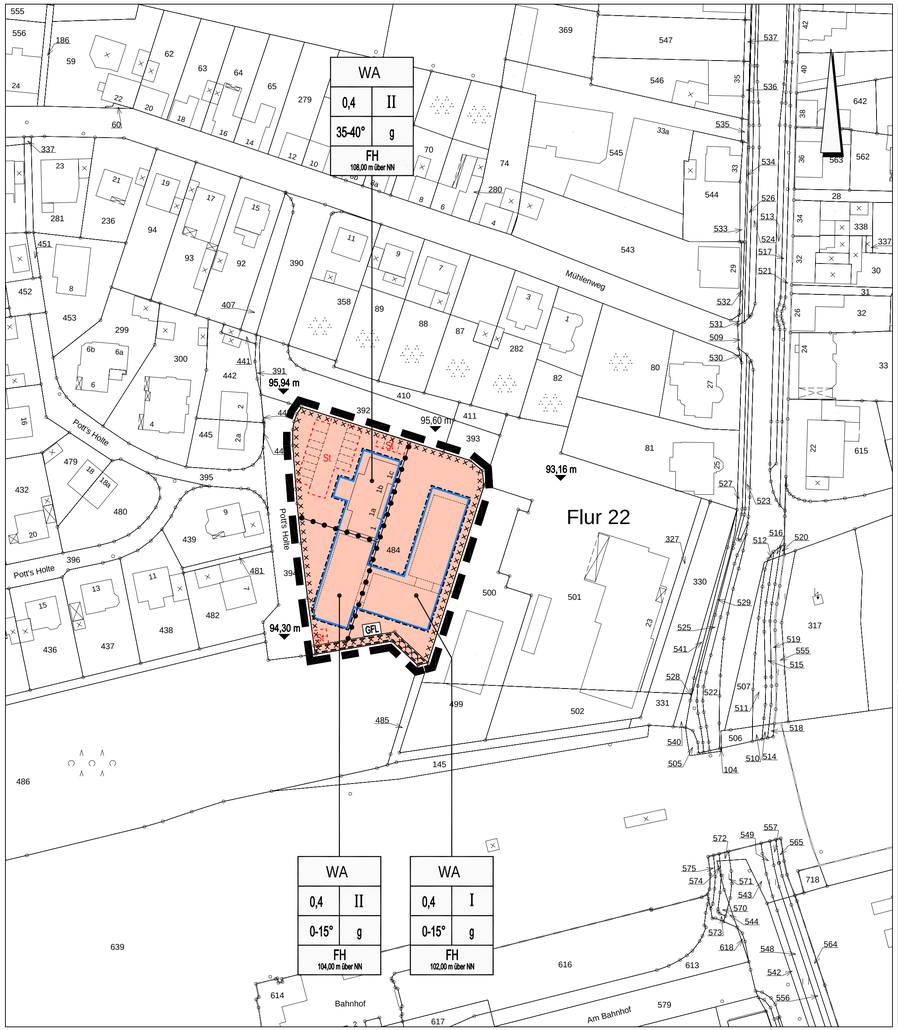


LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

FH max. 12,50 m	Firsthöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen)	§ 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche — § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen mit Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Art der baulichen Nutzung	WA	
Grundflächenzahl	0,4	II — Zahl der Vollgeschosse
Dachneigung	0-15°	g — Bauweise
Firsthöhe	FH 114,00 m über NN	

Nachrichtliche Übernahmen

Geplante Stellung der Stellplatzanlagen und der Gebäude

Bestandsangaben

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

484 — Flurstücksnummern

1 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandenes Nebengebäude

95,60 m — vorhandene Höhe über NN

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

FIRSTHÖHE:

Die maximale Firsthöhe darf die für das Baufeld festgesetzte Höhe -jeweils bezogen auf Meter (m) über NN- nicht überschreiten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Offene, ebenerdige Stellplatzanlagen sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (I./II. Ordnung) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu durchgrünen. Die Anpflanzungen haben neben und/oder zwischen den einzelnen Stellplätzen zu erfolgen und sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (Anfahrschutz). Je nach Baumart sind ausreichend groß bemessene Baumscheiben anzulegen und vor Überfahren zu sichern.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist mit gebietsuntypischen Lärmimmissionen durch die südlich liegende Bahnstrecke Dortmund - Hannover zu rechnen. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen hat das Ingenieurbüro Richters&Hüls, Ahaus, eine Immissionsprognose erstellt (Schalltechnisches Gutachten: Bericht Nr. L-2673-01 vom 09. Dezember 2009).

Dieses Gutachten ist Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung bzw. des Durchführungsvertrags.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden und folgende passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzusehen sind:

An den gekennzeichneten Fassaden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Tab. 8 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich II	56 bis 60 dB (A)	$R'_{w,res} \geq 30$ dB	$R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III	61 bis 65 dB (A)	$R'_{w,res} \geq 35$ dB	$R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70 dB (A)	$R'_{w,res} \geq 40$ dB	$R'_{w,res} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich V	71 bis 75 dB (A)	$R'_{w,res} \geq 45$ dB	$R'_{w,res} \geq 40$ dB

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage C zum Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen!

An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB (A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schlafräume mit schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist zu berücksichtigen, dass bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen nicht verringert wird.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB

EINSCHRÄNKUNG DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Ermächtigungsgrundlagen

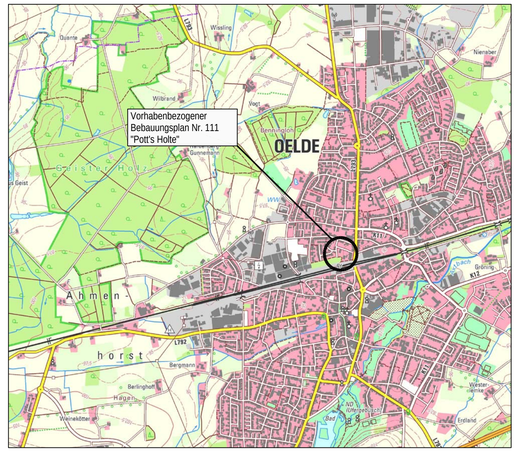
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 Z zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 DL-RL-G NRW vom 17. 12. 2009 (GV. NRW. S. 863, ber. S. 975) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).



ÜBERSICHTSPLAN

© Geobasisdaten: Kreis Warendorf

Hinweise und Empfehlungen

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 „Pott's Holte" gilt auch als Vorhaben– und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB. Er basiert auf der Projektplanung des Architekturbüros Schapmann, Ostbevern. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 22, Flurstücke 484 und 485 tlw. des Vorhabenträgers Caritasverband im Kreisdekanat Warendorf e.V., Warendorf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 überplant vollständig einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 10, der 1962 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 daher insgesamt außer Kraft.
2. Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde - und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 "Pott's Holte" ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 09.11.2009 aufgestellt worden.

Oelde, den 24.08.2010

gez. Knop — gez. Stüer

Bürgermeister — Schriftführer

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 24.08.2010

gez. Nordalm

FSD 610 - Planung und Stadtentwicklung

Der Rat der Stadt Oelde hat am 09.11.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 "Pott's Holte" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 24.08.2010

gez. Knop — gez. Stüer

Bürgermeister — Schriftführer

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 "Pott's Holte" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.02.2010 bis 12.03.2010 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 24.08.2010

gez. Knop

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 "Pott's Holte" am 26.04.2010 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 24.08.2010

gez. Knop — gez. Stüer

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 "Pott's Holte" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 14.08.2010 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.08.2010 tritt dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 24.08.2010

gez. Knop

Bürgermeister

Oelde

Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 111 "Pott's Holte"

1. AUSFERTIGUNG - Kopie

Lage: Gemarkung Oelde
Flur: 22
Planungsstand: Satzungsfassung
.
Maßstab: 1 : 1000

Stand 01/10 - Gez. ra

Dateiname: BP111-version02.dwg