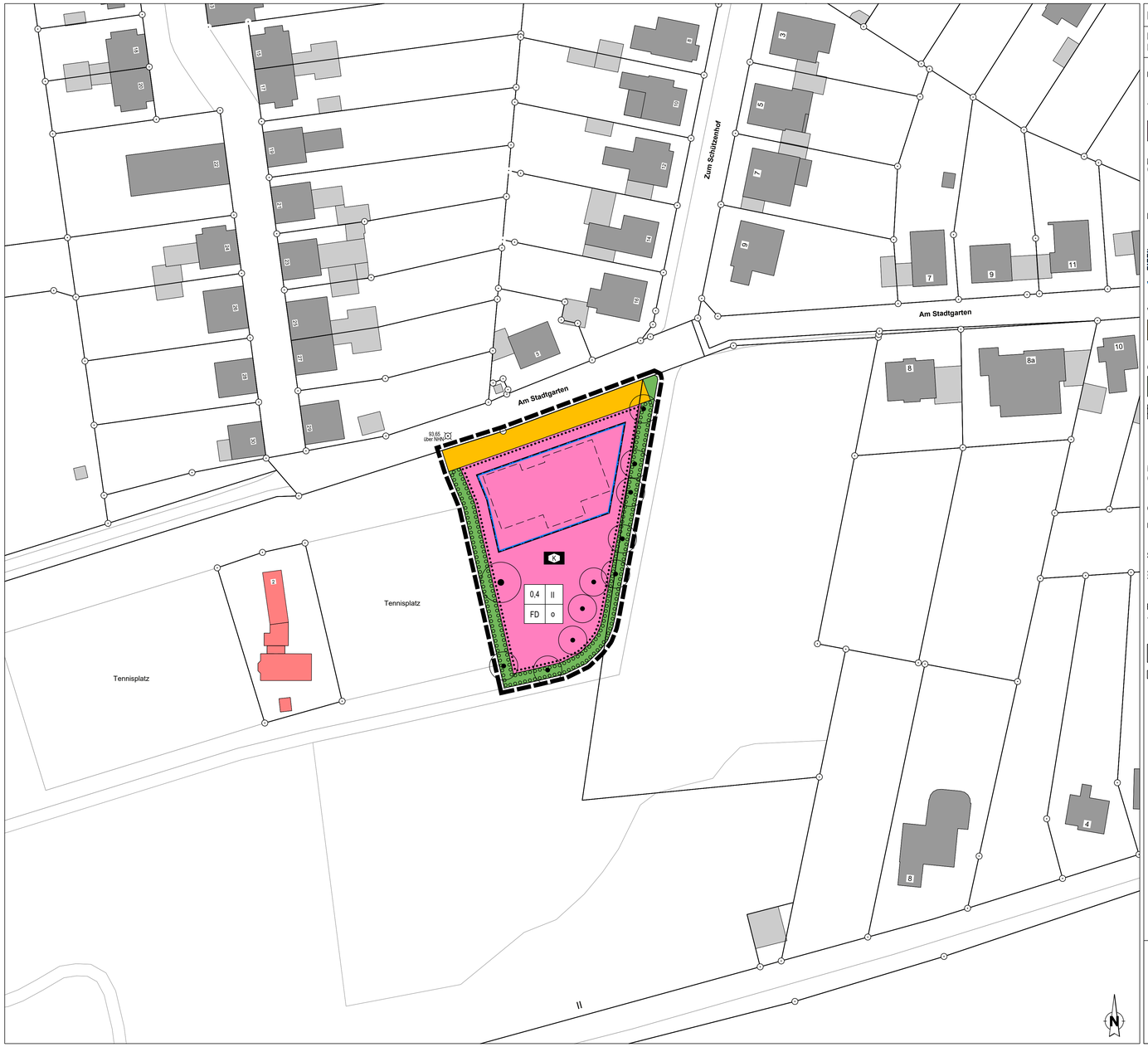


LEGENDE

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 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf — § 8 BauNVO
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

0,4 — Grundflächenzahl — § 19 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche — § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

Umgenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

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

Grundflächenzahl	0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	FD	o	Bauweise

Sonstige Festsetzungen

93,65 über NHN — Bezugspunkt Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull

Bestandsangaben

Katastergrenzen

151 — Flurstücksnummern

5 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandenes Nebengebäude

RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

Textliche Festsetzungen

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" dient der Realisierung einer Kindertagesstätte.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN — § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB
Für die Gebäude gelten die folgenden Höhen:
Gebäudehöhe max. 8,00 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches (= Attika).
Für untergeordnete Bauteile, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO kann eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudeoberkante um max. 4,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

2.2 BAUWEISE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Für die als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichneten Flächen wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Seitliche Grenzabstände von mindestens 3,00 m zu vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

2.4 BEZUGSPUNKT
Als Bezugspunkt wird der nördlich des Plangebiets in der Straße Am Stadtgarten liegende Kanaldeckel mit einer Höhe von 93,65 m über Normalhöhennull (im Plan: 93,65 m ü. NHN) festgelegt.

Gestalterische Festsetzungen

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

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 DACHNEIGUNG / DACHFORM
Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet FD = Flachdach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachformen und -neigungen ausnahmsweise zulässig.
Um eine Dachbegrünung auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird eine Dachneigung von 0°- 10° festgesetzt. .

3.2 ÄUßERE GESTALTUNG
Für die äußere Gestaltung sind ausschließlich helle, nicht reflektierende oder grelle Farben und Materialien zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

3.3 FASSADENGLIEDERUNG
Die straßenseitige Gebäudebreite darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestaltersich in Abschnitte gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge oder auf andere Weise erzielt werden, wenn dadurch eine optische Gliederung erzielt wird.

3.4 EINFRIEDUNGEN
Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zäune und Mauern sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. Kunststoffzäune sind unzulässig.

4. Planungen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1a BauGB

4.1 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
wird zur Offenlage nachgetragen.

5. Grünflächen, natur- und landschaftsbezogene Regellungen sowie Klimaschutz- und Klilmaanpassungsaspekte

5.1 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. –bäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitglich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

5.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang wertgleich (Berechnung nach Warendorfer Modell) zu ersetzen.

5.3 BEGRÜNUNG VON PRIVATEN STELLPLÄTZEN
Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 5 m² gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Pflanzscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

5.4 PHOTOVOLTAIK
Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern zur errichten. Nebenanlagen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.

5.5 DACHEINDECKUNG
Zum Schutz des Grundwassers/Gewässer vor Schwermetalleinträgen sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metall unzulässig.

6. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich — § 9 Abs. 1a BauGB

wird zur Offenlage nachgetragen.

6.1 PFLANZLISTE

Bäume, 1.Ordnung:	Bäume, 2.Ordnung (Beispiel):	ergänzend zur Auswahl folgende (ftw. eingebürgerte Arten, z. B. für die verkehrsflächen):
Stieleiche (Quercus robur),	Hainbuche (Carpinus betulus)	Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium)	Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
Esche (Fraxinus excelsior)	Feldahorn (Acer campestre)	Lambertsnuss (Corylus maxima)
	Eberesche / Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	

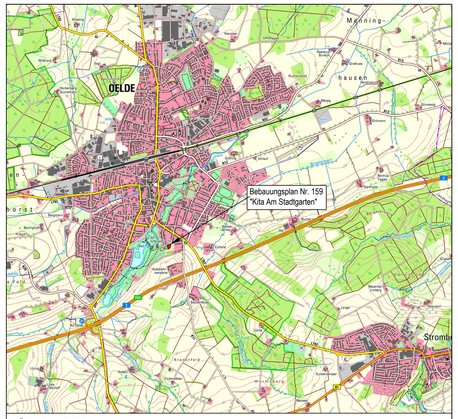
Dornsträucher:	Sträucher:	Solitärbäume / Bäume auf Verkehrsflächen:
Schlehe (Prunus spinosa)	Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea)	Bäume 1. Und 2. Ordnung:
Hundsrose (Rosa canina)	Faulbaum (Frangula alnus)	Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu .
Weißdorn (Crataegus laevigata,	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Crataegus monogyna)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Anpflanzung einer Allee (öfft. Grünfläche)
	Haselnuß (Corylus avellana)	Bäume in einer Reihe Abstand etwa 10-12 m
	Salweide (Salix caprea)	Anpflanzung von Hochstammm Obstbäumen gem Liste
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Baumpflanzungen in den Straßen-/Stellflächen gem. nachrichtlicher Darstellung im B-Plan, in Anpassung an die Örtlichkeit

Pflanzgröße:
Sträucher: Str., 2-3 x verschult, 60-100 cm, ballenlose Ware, Pflanzabstand/-verband: 1,00 x 1,00 m bei Sträuchern, Dreiecksverband
Pflege:
Bäume und Sträucher: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltungspflege

EMPFEHLUNGEN (ohne rechtssetzenden Charakter)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten mindestens 40 % der fensterlosen Außenwandflächen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.
- Flachdächer sollten mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

HINWEISE

1. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
2. Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. 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.
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 Archäolo-gie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des be-troffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
4. Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
5. Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.
6. Überstauende Abflüsse aus dem Kanalsystem sowie das Wasser, welches das Kanalsystem nicht aufnehmen kann, werden oberflächig weitgehend im Straßenraum in Richtung Gräben und Gewässer geleitet. Erst wenn der Straßenquerschnitt zu klein für Abflüsse bei extremen Niederschlagsereignissen ist, kann es auch zu einer Flutung der Grundstücke kommen.Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerlichtschächten und Treppenhälsen) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Mit Bezug auf die Erläuterungen ist das gesamte Plangebiet als Fläche anzusehen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier gegen Überflutungen, erforderlich sind.
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 Wasserabflus-ses 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 1,50 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.
8. Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung" beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baufeldräumung und mindestens der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden, die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
9. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.



ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Für den Entwurf

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Oelde, den .....

.....
Fachdienstleitung

Frühzeitige Beteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am XX.XX.XXXX lagen die Planunterlagen vom XX.XX.XXXX bis einschließlich zum XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am XX.XX.XXXX lagen die Planunterlagen vom XX.XX.XXXX bis einschließlich zum XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen diesen Bebauungsplan am XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Einsichtnahme

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.
Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt erstellt worden.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW©
Geobasis NRW 2023

Stadt Oelde

Bebauungsplan Nr. 159
"Kita Am Stadtgarten"

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst
Stadtentwicklung,
Planung, Bauordnung

Ausschnitt: Oelde - Südost
Planungsstand: Entwurf - Stand § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Maßstab: 1 : 500

Stand 11/23 - Gez.Stü | Dateiname: BP159-0_Kita Am Stadtgarten.dwg