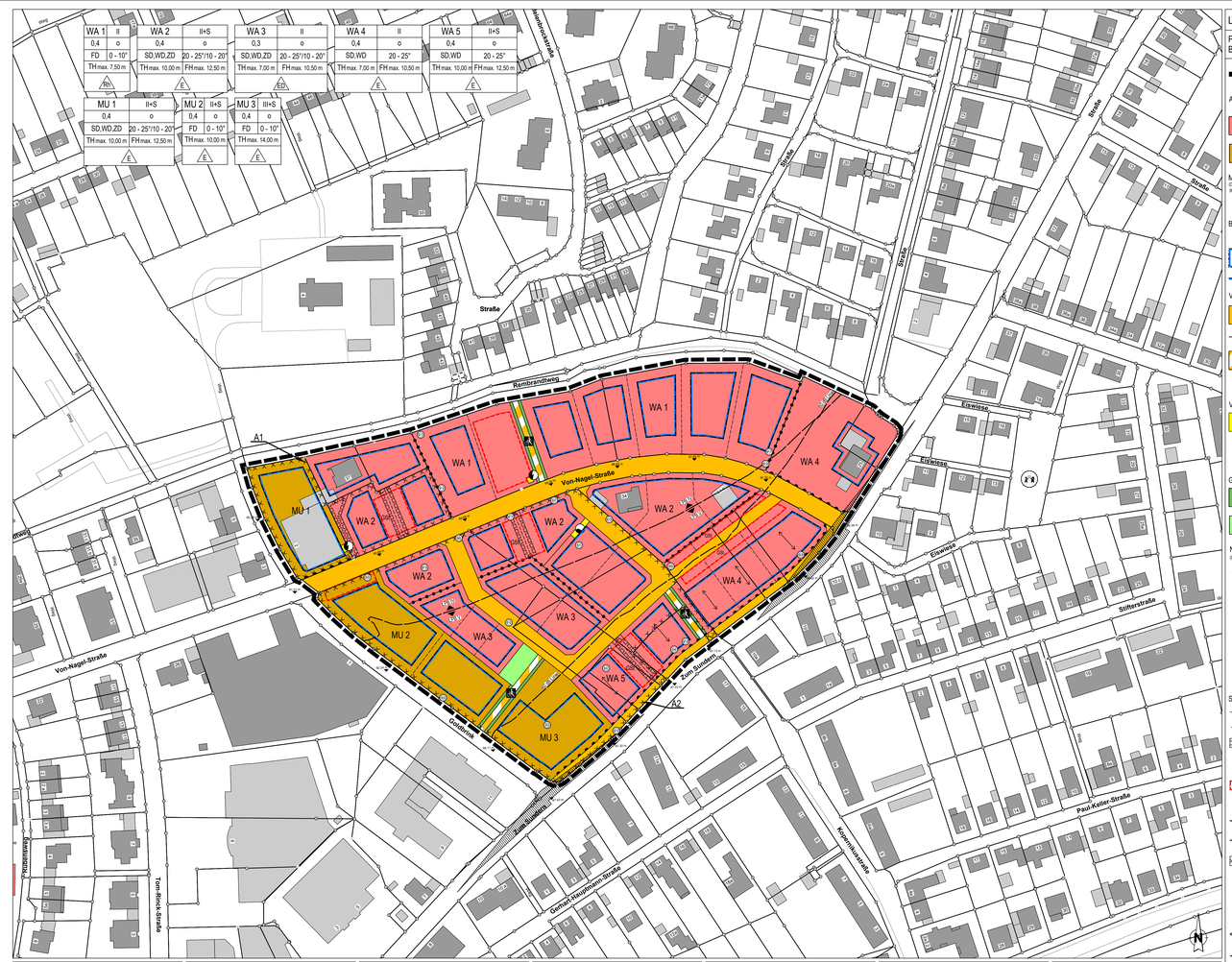

LEGENDE

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
  - WA1 — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
  - Nutzung gemäß textl. Festsetzungen
  - MU1 — Urbanes Gebiet — § 6a BauNVO
  - Nutzung gemäß textl. Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung (Schablonen wie Beispiel links, 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. 11 BauGB
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Rad- und Gehweg
- Versorgungsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
  - Fläche für Versorgungsanlagen
  - Grundwassersanierung
  - Trafo
- Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Quartiersplatz
- Nutzungsschablone (Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)
  - baulichen Nutzung: WA 1 | II — Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl: 0,3 | o — Bauweise
  - Dachform: SD | 35 - 40° — Dachneigung
  - Traufhöhe: TH max. 4,80 m | FH max. 9,50 m — Firsthöhe
  - Bebauungsart: ED — Einzel- und Doppelhäuser; RH — Reihenhäuser
- Sonstige Festsetzungen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Bereich ohne Zu- und Abfahrt
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
  - Vorhandene Höhen in Metern über Normalhöhennull
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb): GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage; GGa Gemeinschaftsgaragenanlage
  - LPS V — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
  - 60 dB Linie
  - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — siehe Textliche Festsetzungen 8.1 Kennzeichnungen: A1: Kennzeichnungsbereich A1; A2: Kennzeichnungsbereich A2
  - GW — Grundwassermessstelle
  - FB — Grundwassersanierungsbrunnen
  - Firstrichtung
  - Sichtdreicke (sind von sichtbehinderndem Anlagen aller Art zw. 0,80 und 2,0 m Höhe dauerhaft freizuhalten)
- Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter
  - vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
- Bestandsangaben
  - Katastergrenzen
  - 151 — Flurstücksnummern
  - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
  - vorhandenes Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Allgemeinen Wohngebiete denen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 URBANES GEBIET — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beher-bergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in Urbanen Gebieten gem. § 6a Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Im den festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist in den Gebäuden (oder baulichen Anlagen) im Erdgeschoss jegliche Wohnnutzung unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 TRAUFHÖHE — gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

Die zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.

2.2 FIRSTHÖHE — gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Bei Flachdächern sind nur die festgesetzten Traufhöhen zu beachten, da die Traufhöhe der Firsthöhe entspricht. Die festgesetzte Firsthöhe ist in diesem Fall nicht zu beachten.

2.3 SOCKELHÖHE

Die Sockelhöhe darf minimal 0,20 m und maximal 0,60 m über Oberkante (OK) Straße betragen. Der Bezugspunkt OK Straße ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

2.4 HÖHE DACH-PHOTOVOLTAIKANLAGE

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

2.5 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO

Die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Vollgeschosse sind nicht zu überschreiten. Ein drittes Geschoss ist nur in den mit III gekennzeichneten Bereichen und in den mit II+S gekennzeichneten Bereichen ist ein Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Ge-bäudeseiten sind des mindestens 1,0 m und auf einer mindestens 2,0 m.

2.6 ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL

Im Plangebiet kann die zulässige Gesamtgrundflächenzahl durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 89 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 BEZUGSPUNKT

Der Bezugspunkt OK Straße ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

3.2 VORGARTEN

Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der tatsächlichen Baugrenze, die sich aus der Bebauung ergibt und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3 m von der Straßenseite.

3.3 DACHNEIGUNG/DACHFORM

Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten FD = Flachdach, ZD = Zeltdach, SD = Satteldach und WD = Walmdach.
- Flachdach, zulässige Dachneigung hier 0 - 10°
- Zeltdach, zulässige Dachneigung hier 10 - 20°
- Sattel- und Walmdach, zulässige Dachneigung hier 20 - 25°

Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

3.4 FIRSTRICHTUNG

Für den Bereich des WA 4 und WA 5 entlang der Straße „Zum Sundern" sind die Firstrichtungen senkrecht zur Straße festgesetzt.

3.5 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 min-destens 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.

3.6 DACH- UND 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.
Es sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig.

3.7 FASSADENGLIEDERUNG

Die straßenseitige Gebäudebreite darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann über-schritten werden, wenn die Fassade gestalterisch 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. Dies ist auch für Reihenhäuser anzuwenden.

3.8 REIHEN- UND DOPPELHÄUSER

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

3.9 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

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

3.10 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.

3.11 GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN IM MU

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbung oder Wechsellichtanlagen (Greil = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).

4. ERSCHLIEßUNG UNG VERKEHR

4.1 GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m § 12 BauNVO

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- oder Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsgaragenanlagen festgesetzt sind.
Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) oder Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa) festgesetzt sind, ist ausserhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsgaragenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

4.2 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zum Zwecke der verkehrlichen und technischen Grundstückserschließung zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsverkehre zu belasten.

5. ANZAHL WOHNEINHEITEN

5.1 ANZAHL WOHNEINHEITEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten
- je Einfamilien- und Reihenhaus sowie je Doppelhaushälfte (WA 1 und 3) auf maximal zwei Wohneinheiten,
- je Mehrfamilienhaus im WA 2 auf maximal 6 Wohneinheiten,
- je Mehrfamilienhaus im WA 4 und 5 auf maximal 10 Wohneinheiten,

begrenzt.

6. GRÜNFLÄCHEN, NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE REGELUNGEN SOWIE KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSASPEKTE

6.1 DACHBEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

Gebäude mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² und dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.

6.2 DACHBEGRÜNUNG VON TIEFGARAGEN

Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Gelände-oberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege, Stellplätzen und Nebenanlagen mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm.
Abweichungen der Schichtstärken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ziel führt wie in der jeweiligen Festsetzung vermerkt. Dafür sind zusätzlich der Einbau von Ansteuabewässerung und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erforderlich.

6.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind sowie wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Abfallbehälterstandplätze und Trafoanlagen sind durch Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird oder als Unterfluranlagen zu errichten.
Für die Begrünung der Anlagen ist eine Auswahl an Pflanzen aus der Pflanzliste zu verwenden

6.4 PHOTOVOLTAIKPFLICHT

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

6.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dau-erhaft 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. Erforderliche Trauflkanten sind hiervon ausgenommen.

6.6 BEGRÜNUNG VON 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, zu pflegen und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Pflanzschieben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,ges des Außenbauteils sind zu ermzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts geschützten Räumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebiets – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 50 dB(A) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Bemessung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

An den Fassaden in Ausrichtung zur Straße Zum Sundern, an denen zur Tageszeit ein Pegel von 60 dB (A) überschritten wird, sind keine Terrassen/Balkone zulässig, sowie die Wohneinheiten nicht über einen weiteren Außenwohnbereich verfügen. Alternativ sind die Außenwohnbereiche durch verschließbare Glaselemente zu schützen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Bauköper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8. KENNZEICHNUNGEN

8.1 KENNZEICHNUNGEN — gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- A1 — Altstandort 50408 „Chem. Reinigung Reckhaus" (Goldbrink 2, Flur 5, Flurstück 316) Altstandort 61494 „Schlossersn Tigges" (Von-Nagel-Str. 37, Flur 5, Flurstück 468)
- A2 — Altstandort 61276 (Von-Nagel-Str. 34a, Flur 5, Flurstück 472) Altstandorte 61347 „Maschinenfabrik Hammelmann Werk I" (Flur 5, Flurstücke 11, 13, 221, 252, 359, 361, 392, 413)

Sollten Erdarbeiten und / oder ein Rückbau im Bereich der Kennzeichnungsfläche A1 beabsichtigt sein, wird eine Neubewertung erforderlich. Die Erarbeiten beim Rückbau der Bestandsbebauung sind gutachterlich zu begleiten. Bekannte und ggf. noch festgestellte Bodenverunreinigungen sind vollständig durch einen Bodenaustausch zu beseitigen. Die Bodensanierung ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen und – sofern erforderlich – auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln.
Die Entnahme und Nutzung von Grundwasser sind im Kennzeichnungsbereich A2 unzulässig

9. REGELUNG ZUR ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN UND NUTZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE/AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT

9.1 REGELUNG ZUR ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN UND NUTZUNG BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE / AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT — gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 Nr. 2, § 31 Abs. 1 BauGB

Die Auseweisung der als "Fläche für Versorgungsanlagen" festgesetzten Bereichs als "Allgemeines Wohngebiet (WA 2)" ist bis zum Abschluss der Grundwassersanierung unzulässig. Sofern Geothermieboh-rungen ausgeführt werden, muss durch eine entsprechende Planung und Bauüberwachung sichergestellt werden, dass die Bohrungen wirksam abgedichtet und keine Wegsamkeiten in den tieferen Untergrund geschaffen werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Auf die Entwässerungs- und Vorgartensatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
2. 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 verwenden. 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.
3. Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerschächten und Treppenhäusen) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
4. Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
5. 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 von 15. März bis 31. Juli stattfindet, die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. 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.
6. Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abstrahlung Richtung Offenland zu gewährleisten.
7. 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.
8. Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden, Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erd-bewegungen sind nachzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontolo-gie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftrag-ten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
9. 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.
10. Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.
11. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Rathsteige 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
12. Pflanzliste
Wird zur Offenlage ergänzt.

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)

ÜBERSICHTSPLAN
© GeobasisDaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Stand 03/24 - Gez. Stü

Bebauungsplan Nr. 137

"Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern"

Ausschnitt: Oelde - Nordost
Planungsstand: Entwurf - Stand § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1
Maßstab: 1 : 1.000

Datenname: BP137-0_Goldbrink_Von-Nagel-Straße_Zum Sundern

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 17.09.2018 beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am 11.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeister

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 NRWD
Geobasis NRW 2023