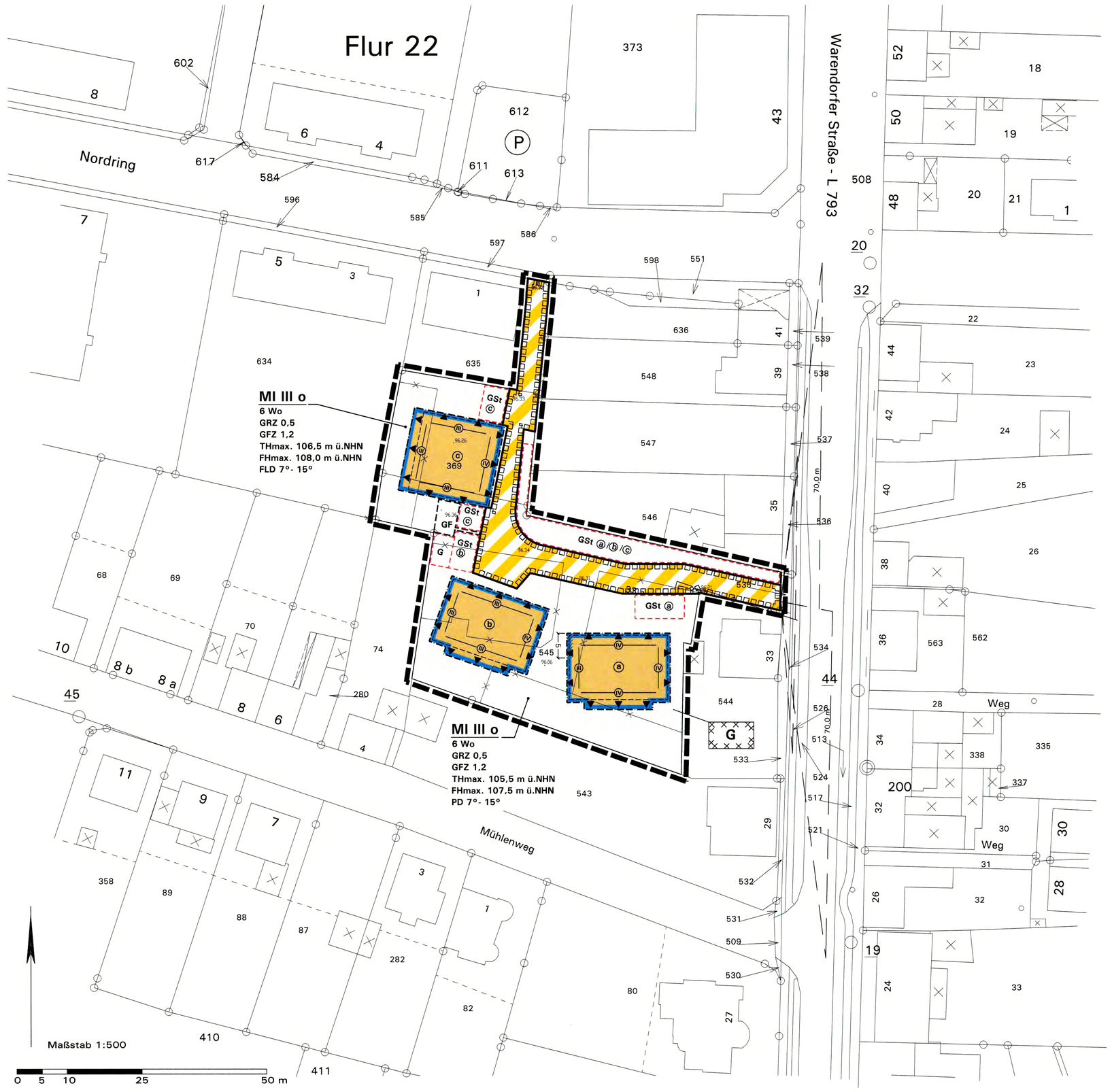
STADT OELDE:

1. vereinfachte Änderung und Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 "Warendorfer Straße/Mühlenweg"

Mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Änderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am *10.10.2011* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *12.01.2012* ortsüblich bekannt gemacht worden. Oelde, den *12.01.2012* Bürgermeister Schriftführerin	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 *20.01.2012* bis *20.02.2012* Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *19.01.2012* gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Oelde, den *21.02.2012* Bürgermeister	Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am *23.04.2012* mit Ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den *24.04.2012* Bürgermeister Schriftführerin	Der Beschluss der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *03.07.2012* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des vorhabenbezogenen 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 *03.07.2012* 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

KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG

I. Ausfertigung

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

Bürgermeister

Gegenstand dieser 1. vereinfachten Änderung:

- Änderung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des Mischgebiets (siehe B.1.1 und D.1.1);
- Anpassung der maximalen Trauf- und Firsthöhen an das neue Vorhaben sowie Änderung des Höhen-Bezugsystems (siehe B.2.4 i.V.m. B.6.1 und E.1.1);
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an das neue Vorhaben inkl. einer einmaligen vom Bauordnungsrecht abweichenden Tiefe der Abstandsfläche (siehe B.3.2, B.3.3 und D.2.1);
- Anpassung der Flächen für KFZ-Gemeinschaftsstellplätze und deren Zuordnung sowie der für Fahrräder an das neue Vorhaben (siehe B.4.4, B.5.4 und D.3.1);
- Anpassung der Verkehrsflächen und Nutzungsrechte an das neue Vorhaben (siehe B.4.2 und B.4.3.1);
- Anpassung der Leitungsrechte an das neue Vorhaben (siehe B.4.3.2);
- Anpassung der Dachform und der Dachneigung an das neue Vorhaben (siehe B.6.1 und E.1.1)

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungsplans Nr. 96 bleiben unberührt und werden zur Verbesserung der Lesbarkeit nachrichtlich in die 1. vereinfachten Änderung und Neufassung übernommen.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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);
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) 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 Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

B. Planzeichenerklärung gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

MI

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit projektbezogener Konkretisierung nach § 12(3) BauGB (Nutzungsspektrum gemäß textlicher Festsetzung D.1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,5 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß;** hier 0,5

GFZ 1,2 — **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** hier 1,2

III — **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** hier 3

FHmax. 108,0 m ü.NHN
THmax. 106,5 m ü.NHN

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) gemäß Eintrag in der Plankarte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92):
a) **Maximal zulässige Firsthöhe** (= Oberkante First), hier z.B. 108,0 m
b) **Maximal zulässige Traufhöhe** (=Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), hier z.B. 106,5 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

O — **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO),** hier **offene Bauweise**

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

F 5 m

3.3 Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten für die eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche gilt, siehe textliche Festsetzung Nr. D.2.1

4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9(1) Nr. 11, 21, 22 BauGB) mit vorhabenbezogener Konkretisierung

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
private Planstraßen zur Erschließung der Gebäude a, b bzw. c sowie des Flurstücks 544 (Gemarkung Oelde, Flur 22) gemäß Eintrag in der Plankarte

GF

4.3 Geh- und Fahrrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
4.3.1 Nutzungsrechte
Nutzungsrecht (Fußgänger, Radfahrer) jeweils zu Gunsten der Bewohner der Gebäude b und c

L(V)

4.3.2 Leitungsrechte
Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrechte

GSt ⓐ ⓑ ⓒ

4.4 Gemeinschaftsstellplätze (§ 9(1) Nr. 22) mit Zuordnung zu den jeweiligen Gebäuden a, b und c

5. Sonstige Planzeichen auf Grundlage des § 9 BauGB und mit vorhabenbezogener Konkretisierung

5.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen: maximale Zahl der Wohnungen je Baufeld.

6 Wo

5.2 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

5.3 Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier: Strom- und Gasleitungen (EVO GmbH, RWE GmbH)

G

5.4 Zentraler Abstellraum als Gemeinschaftsanlage (§ 9(1) Nr. 22)

5.5 Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an § 9(1) Nr. 24 BauGB gemäß den dargestellten Lärmpegelbereichen III bzw. IV erforderlich sind (siehe textliche Festsetzung D.3)

5.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

6. Gestaltungsvorgaben (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)

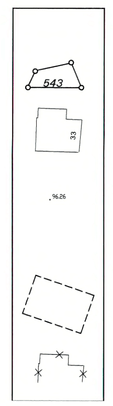
PD
FLD
7°-15°

6.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte: Pultdach (PD) oder Flügeldach (FLD), jeweils mit Dachneigungen zwischen 7° und 15°.

G

7. Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) BauGB: ehemals gewerblich genutztes Gelände, siehe Hinweis F. 3.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein und Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Vorhandene Geländehöhe, eingemessen vom Vermessungsbüro Wiemes, Oelde, September 2011

II. Planerische Darstellungen und Hinweise

Geplante Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu beseitigende bauliche Anlage

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 12(3) BauGB i.V.m. § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB), hier mit Konkretisierung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12(3) Satz 2 BauGB und mit Einschränkungen i.V.m. § 1 BauNVO

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit projektbezogener Konkretisierung: zulässige Nutzungen: Wohnen. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden; als zwingende Voraussetzung hierfür ist der Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9(1) Nr. 2a BauGB)

2.1 Die **Tiefe der Abstandsfläche** beträgt entlang der hierfür markierten Baugrenze bzw. Gebäudeseite abweichend von § 6 BauO NRW mindestens 0,25 H
(H = Wandhöhe gemäß § 6(4) BauO NRW).

3. Stellplätze (§ 9(1) Nr. 22 BauGB)

3.1 Private Stellplätze und Carports sind gemäß Planzeichnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (in Anlehnung an § 9(1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind: Zum Schutz vor Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr sind bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Büroräumen o.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bzw. IV gekennzeichneten Fassadenseiten bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Bauschalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ der gesamten Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8ff, wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Raumarten: Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB

Kinderzimmer und Schlafräume im Lärmpegelbereich IV sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine Belüftung von der lärmabgewandten Seite möglich ist.

Hinweis: Messungen, Verweise auf DIN 4109, Bewertung, etc. siehe Gutachten des Ing.Büro Makel vom 17.09.2004 mit Nachtrag vom 07.10.2004.

4.2 Ausnahmen nach § 31(1) BauGB können jeweils zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Pultdächer (PD) oder Flügeldächer (FLD) mit einer Dachneigung zwischen 7° und 15°. Bei Flügeldächern sind alle Flügel des Hauptbaukörpers mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

1.2 Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

2. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

Die Befestigung der **Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster** oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o.Ä. wird empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

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 0,3-0,6 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

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:
Gemäß den beim Kreis Warendorf geführten Unterlagen wurde das gesamte Plangebiet ehemals gewerblich genutzt. Historische Recherchen und orientierende Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen der früheren Nutzung sind von August bis Oktober 2004 als Grundlage für das Sanierungskonzept vorgenommen worden (siehe Begründung zum vB-Plan, Kap. 5.3). Eine Sanierung der vorhandenen Altlast ist möglich, das Grundstück kann nach Aussage des Gutachters nach erfolgreicher Sanierung ohne weitere Einschränkung für Wohnbebauung genutzt werden.
Die Sanierung ist gutachterlich zu begleiten. Einzelheiten sind vor der Umsetzung mit dem Kreis Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die frühere gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.
Im Plangebiet sind ansonsten 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 (insbes. 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 1988 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. Fassadenbegrünungen werden empfohlen, z.B. bei Garagen (Hinweis: ggf. nachbarliche Abstimmung erforderlich!).

5. Kennzeichnung des vorbelasteten Bereiches nach § 9(5) Nr. 1 BauGB durch Verkehrslärm:
Das Plangebiet ist durch von der Warendorfer Straße (L 793) und der Bahnstrecke "Hannover – Hamm" ausgehende Lärmemissionen vorbelastet. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Schallgutachten und Nachtrag wird verwiesen.
Die Geräuschvorbelastungen überschreiten an den östlichen Fassadenseiten (Gebäude a und b) sowie an der nördlichen, östlichen und südlichen Fassadenseite (Gebäude c) die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und/oder nachts für Mischgebiete. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Festsetzung 5.5) wird dieser Situation Rechnung getragen.

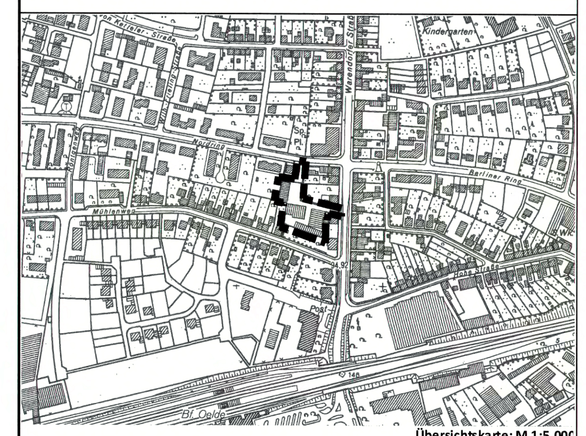
Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 umfasst in Flur 22 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 369 und 545, die sich im Eigentum der Wohnimmobilien Warendorfer Straße GmbH & Co KG mit Sitz in Wuppertal befinden. Einbezogen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Flurstück 635 (tlw.) als private Planstraße. Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung hat insgesamt eine Größe von ca. 3.230 m², seine Abgrenzung ist mit dem Ursprungsplan Nr. 96 identisch.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 insgesamt außer Kraft und werden durch die der 1. Änderung ersetzt.

STADT OELDE:

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 96 „WARENDORFER STRASSE/MÜHLENWEG" MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Hier: Karte 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m
Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 103 cm x 71 cm
Nord

Vorhabenträger: Wohnimmobilien Warendorfer-Straße GmbH & Co KG, Friedrich-Engels-Allee 32, 42103 Wuppertal

Projektplanung: Haase Architekten, Marienstraße 6, 40880 Ratingen

Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

April 2012

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/vB