

# Exposé

## Wohnen in Oelde

**2 Grundstücke für 2-Familienhaus und 2x  
Doppelhaushälfte in Oelde - Jetzt zugreifen!**



Objekt-Nr. OM-429423

**Wohnen**

Verkauf: **112.500 €**

Ansprechpartner:  
W. Schellenberg

Von-Nagel-Str./Zum Sundern/Goldbrink  
59302 Oelde  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche

362,00 m²

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Grundstück für Ihr Traum-Zweifamilienhaus oder Doppelhaus? Wir haben das perfekte Angebot für Sie!

Wir bieten 4 Grundstücke in Oelde auf dem alten Hammelmann Gelände an, ideal für die Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern und einem Doppelhaus bzw. 2 Doppelhaushälften. Die Grundstücke sind:

- Grundstück 20: DOPPELHAUSHÄLFTE ca. 307 m<sup>2</sup> - Preis: EUR 112.500,-
- Grundstück 20a: DOPPELHAUSHÄLFTE ca. 302 m<sup>2</sup> - Preis: EUR 112.500,-
- Grundstück 21: ZWEIFAMILIENHAUS ca. 601 m<sup>2</sup> - Preis: EUR 210.00,-
- Grundstück 21a: ZWEIFAMILIENHAUS ca. 606 m<sup>2</sup> - Preis: EUR 198.800,-

Ausstattung:

- Baureif
- Bebauungsplan vorhanden
- inkl. Baugenehmigung (in Bearbeitung)
- Kauf direkt vom Eigentümer
- keine Bauträgerverpflichtung

Wenn Sie Interesse an einem der Grundstücke haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Sonstiges

Auf Wunsch kann Ihr Traumhaus schlüsselfertig gebaut werden.

## Lage

Die Grundstücke liegen in einer ruhigen und beliebten Wohnlage, mit guter Anbindung an die Stadt und die umliegenden Gemeinden.

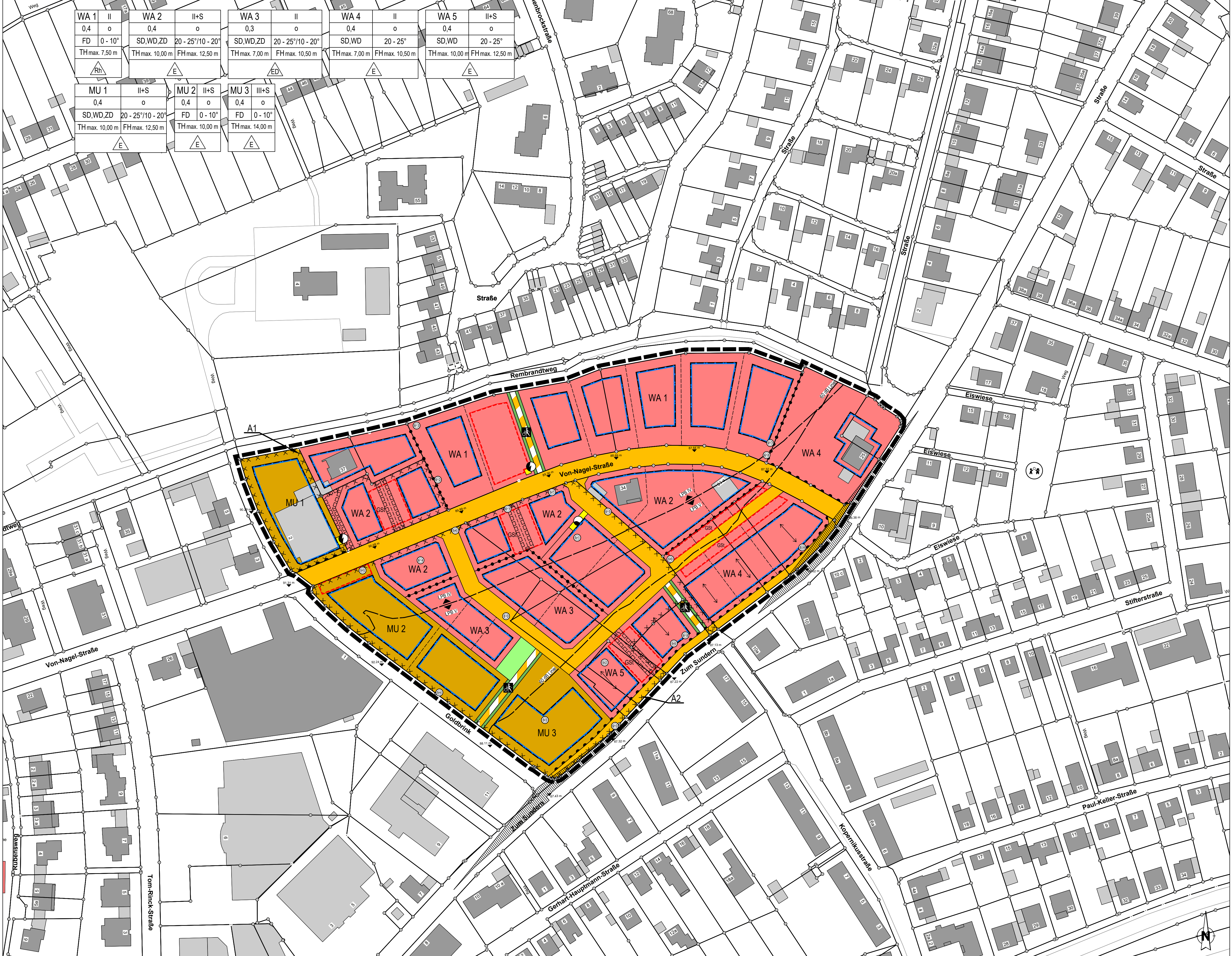
### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Anhänge

1.





<b>Aufstellungsbeschluss</b> <p>Die Aufstellung des Bekaunungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 17.09.2018 beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am 11.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin .....</p>	<b>Für den Entwurf</b> <p>Für den Entwurf:</p> <p>Stadt Oelde Stadtenwicklung, Planung, Bauordnung</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Fachdienstleistung .....</p>	<b>Frühzeitige Beteiligung</b> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am XXXXXXXX legen die Planunterlagen vom XXXXXXXX bis einschließlich zum XXXXXXXX gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin .....</p>	<b>Öffentliche Auslegung</b> <p>Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am XXXXXXXX die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am XXXXXXXX legen die Planunterlagen vom XXXXXXXX bis einschließlich zum XXXXXXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin .....</p>	<b>Satzungsbeschluss</b> <p>Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen diesen Bekaunungsplan am XXXXXXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin .....</p>	<b>Bekanntmachung und Einsichtnahme</b> <p>Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bekaunungsplanes vom XXXXXXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bekaunungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Der Bekaunungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin .....</p>	<b>Planunterlage</b> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990.</p> <p>Der Bekaunungsplan ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt erstellt worden.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bekaunungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW Geobasis NRW 2023</p>
--	--	---	---	--	--	---

**LEGENDE**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 1 BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauNVO

WA1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
MU1 Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

O offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO  
überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO  
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
Rad- und Gehweg

Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO

Fläche für Versorgungsanlagen  
Grundwasseranierung  
Traflo

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO

Private Grünflächen  
Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung Quartiersplatz

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

baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Dachform

Traufhöhe

Bauungsart

Einzel- und Doppelhäuser  
Einzelhäuser  
Reihenhäuser

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Bereich ohne Zu- und Abfahrt  
Vorhandene Höhen in Metern über Normalhöhennull  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einweisung)  
GSG: Gemeinschaftsstellplatzanlage  
GGA: Gemeinschaftsgaragenanlage  
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
60 dB Linie  
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
Sichtliche Teilliche Festsetzungen § 1 Kennzeichnungen  
A1: Kennzeichnungsbereich A1  
A2: Kennzeichnungsbereich A2  
Grundwasseranierungsstelle  
Grundwasseranierungsbrunnen  
Firstschröpfung  
Schrittdreiecke (sind von sichbühnenden Anlagen aller Art zw. 0,80 und 2,0 m Höhe dauerhaft freizuhalten)

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

----- vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

Katastergrenzen  
151 Flurstücksnummern  
5 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer  
6 vorhandenes Nebengebäude

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

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
Die Allgemeinen Wohngebiete dienen 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 § 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,  
- Geschäfte und Bürobürogebäude,  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Die in Urbanen Gebieten gemäß § 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 TRAUFRÖHDE § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO  
Die zulässige Traufhöhe (= Schräglänge zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bekaunungsplan.

2.2 FIRSTHÖHDE § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO  
Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bekaunungsplan. Bei Flachdächern sind nur die festgesetzten Firsthöhen zu beachten, da die Traufhöhe der Firsthöhe entspricht. Die festgesetzte Firsthöhe ist in diesem Fall nicht zu beachten.

2.3 SOCKELHÖHDE § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO  
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 HÖHDE DACH-PROTOKOLLKANTEN § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
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 VOLLESGESCHOSSE § 9 Abs. 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 III gekennzeichneten Bereichen und in den III-S gekennzeichneten Bereichen ist ein solches Geschoss zulässig. Das Stufengeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,00 m und auf einer mindestens 2,0 m.

2.6 ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
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 § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Der Bezugspunkt OK Straße ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

3.2 VORGARTEN § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der tatsächlichen Baugrenze, die sich aus der Bekaunung 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 DACHNEIGUNGSDACHFORM § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bekaunungsplan. Hierbei bedeuten FD = Flachdach, ZD = Zeltdach, SD = Satteldach und WD = Walmdach.  
- Flachdach, zulässige Dachneigung hier 0° - 10°  
- Zeltdach, zulässige Dachneigung hier 10° - 20°  
- Satteldach und Walmdach, zulässige Dachneigung hier 20° - 25°  
Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

3.4 FIRSTRICHTUNG § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Für den Bereich des WA 4 und WA 5 entlang der Straße „Zum Sundern“ sind die Firstrichtungen senkrecht zur Straße festgesetzt.

3.5 DACHAUFBAUENDACHENSCHNITTEZWERCHGIEBEL § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dachschneitte sowie für Zwerchgiebel. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angerechnet.

3.6 DACH- UND FASSADENGESTALTUNG § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Für die Gestaltung der Fassaden sind Schirmmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blaubunt, rot-braun-blaubunt sowie hellgelbe bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig; weiß, hellgelbe 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 § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Die straßenseitige Gebäudebreite darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann überschritten 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 § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
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 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDRUNGEN § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von gemauerten und standortgerechten Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innerliegenden Zaun. Kunststoffzäune sind unzulässig.

3.10 ABFALLBEHÄLTER § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgarten nicht zulässig. Zudem sind sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzugraben, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

3.11 GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN IM MU § 9 Abs. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbung oder Wechsellichtanlagen (Ziel = 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 § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO  
Die Garagen von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf die Hauptbegrenzungslinie und den 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 (GSG) 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** § 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 Rettungswege zu belasten.

**5. ANZAHL WOHNHEINHEITEN**

5.1 ANZAHL WOHNHEINHEITEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Zur Bestimmung der Wohnfläche und der Gesamtzahl der Wohnungen wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnflächen  
- je Einfamilien- und Reihenhäuser 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 KLIMAAANPASSUNGSASPEKTE**

6.1 DACHBEGRÜNDUNG VON FLACHDÄCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
Gebäude mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsfächen benötigt werden.

6.2 DACHBEGRÜNDUNG VON TIEFGARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
Nicht überdachte Dachflächen von Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungsweg, Stellplätze und Nebenanlagen mit Säulen, Gittern, Einzelstülchen und Säulen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragenanlagen muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm.  
Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ziel führt wie in der jeweiligen Festsetzung vorseh. Dafür sind zusätzlich die Erbau von Antriebsabtriebs und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erforderlich.

6.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNABBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Abfallbehälterstandplätze und Trafostellen sind durch Sichtschutzelemente oder Begrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgedeckt wird oder die Unteranlagen zu erreichen.  
Für die Begrünung der Anlagen ist eine Auswahl an Pflanzen aus der Planliste zu verwenden.

6.4 PHOTOVOLTAIKPFLICHT § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
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 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
Die Vorgaben auf den privaten Grundstücksflächen sind als Zielgrößen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartensfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Trafostellen sind hiervon ausgenommen.

6.6 BEGRÜNDUNG VON STELLPLÄTZEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 5 m² gemäß Planliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Pflanzschalen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beseitigung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

**7. IMMISSIONSSCHUTZ**

7.1 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO  
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 Rwg des Außenbauseils sind zu kennzeichnen.

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

Fenster von nachts geschützten Räumen (d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außenglärmpegel als Lm = 50 dB(A) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes Rwg des Außenbauseils 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 Wohnneinheiten nicht über einen weiteren Außenwohnbereich verfügen. Alternativ sind die Außenwohnbereiche durch verschärbare Glasteile zu schützen.

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

**8. KENNZEICHNUNGEN**

8.1 KENNZEICHNUNGEN § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB  
- A1 Abstand 00408 „Chem. Reinigung Reckhaus“ (Goldbrink 2, Flur 5, Flurstück 316)  
Abstand 61494 „Schlosserei Tigges“ (Von-Nagel-Str. 37, Flur 5, Flurstück 468)  
- A2 Abstand 61276 (Von-Nagel-Str. 34a, Flur 5, Flurstück 472)  
Abstand 61347 „Maschinenfabrik Hammelmann Werk 1“ (Flur 5, Flurstücke 11, 13, 221, 252, 359, 361, 392, 413)

Sollten Erdarbeiten und / oder ein Rückbau im Bereich der Kennzeichnungsfäche A1 beabsichtigt sein, wird eine Neubewertung erforderlich. Die Erdarbeiten beim Rückbau der Bestandsbebauung sind gutachterlich zu begutachten. Bekannte und ggf. noch festgestellte Bodenverunreinigungen sind vollständig durch einen Bodenaustausch zu beseitigen. Die Bodenaustausch 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/AUSFIEHEND BEDINGTES BAURECHT**

9.1 REGELUNG ZUR ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN UND NUTZUNG BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE / AUSFIEHEND BEDINGTES BAURECHT § 9 Abs. 1 Nr. 24 § 9 Abs. 2 Nr. 3 § 31 Abs. 1 BauGB  
Die Ausweisung der als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzten Bereiche als „Allgemeines Wohngebiet (WA 2)“ ist bis zum Abschluss der Grundwasseranierung unzulässig. Sofern Geothermiebohrungen 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.

**Stad Oelde**  
Die Bürgermeisterin  
Fachdienst  
Stadtenwicklung,  
Planung, Bauordnung

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

**ÜBERSICHTSKARTE**  
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

**Bebauungsplan Nr. 137**  
"Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern"  
Oelde - Nordost

Stand 03/24 - Gaz: Su

Datenebene: BP137-0\_Goldbrink\_Von-Nagel-Straße\_Zum Sundern