



**Teilbereich I:**

WA	II
0,4	0,8
o	ZD
TH	FH
6,30m über Gehweg	9,20m über Gehweg

**Teilbereich II:**

WA	III
0,3	0,9
o	ZD
TH	FH
1,80m über Gehweg	1,90m über Gehweg

**LEGENDE**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB**

WA	II	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	GRZ	GFZ
o	ZD	Bauweise	Dachform
TH	FH	Traufhöhe	Firsthöhe
6,30 m über Gehweg	9,20 m über Gehweg		

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 2 - 11 BauNVO)**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)**  
**GRZ** Grundflächenzahl  
**GFZ** Geschosflächenzahl  
**ZD** Zeltdach

**Bauweise, Bauarten, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 - 23 BauNVO)**  
 o Offene Bauweise  
 nur Einzel oder Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche  
 Baugrenze  
 Geplante Grundstücksgrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. II und Abs. 6a BauGB)**  
 Öffentl. Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: öffentl. Parkplätze, Zufahrten, Lavaganal mit Humus und Rosenmist soot um vorhandene Bäume

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- zu erhaltende Einzelbäume (siehe textliche Festsetzungen)
- anzupflanzende Einzelbäume (siehe textliche Festsetzungen)
- anzupflanzende Hecken (siehe textliche Festsetzungen)

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastene Flächen  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Fläche, die von jeglicher sichtsichernder Bau-, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten ist  
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)  
 Im Teilbereich I sind auf den übrigen Grundstücksflächen solche Nebenanlagen ausgeschlossen

- St - Stellplätze
- Ca - Carport
- F - Fahrradstellplatz
- G - Gehweg
- M - Müllsammelstelle (am Abholtag zur Straße bringen)
- P - öffentlicher Parkplatz

**Nachrichtliche Übernahmen**  
 Wege, Plätze

**Bestandsangaben**  
 unterirdische Stromversorgungsleitungen der 10 kv-Ebene und 1 kv-Ebene (nichtöffentlich)  
 Katakstergrenzen  
 108 Flurstücknummern  
 vorhandene Gebäude

**Textliche Festsetzungen**

Gem. § 86 Abs. 1 BauO NW iVm § 9 Abs. 4 BauGB  
**Dachneigung, Dachform:**  
 Die Dachneigung im gesamten Geltungsbereich richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung. Als Dachform wird ein Zeltdach festgesetzt.

**Höhe baulicher Anlagen:**  
 Teilbereich I: Die maximale Traufhöhe darf 6,30 m und die maximale Firsthöhe 9,20 m über Gehweg nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Entlüftungen, Kamine, Masten, etc. können ausnahmsweise zugelassen werden.  
 Teilbereich II: Die maximale Traufhöhe darf 8,80 m über Gehweg nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe darf 11,90 m über Gehweg nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Entlüftungen, Kamine, Masten, etc. können ausnahmsweise zugelassen werden.

**Gestaltungsfestsetzungen**  
 Für die Hauptgebäude des Gesamtbereiches gilt: Die Außenwandbekleidung für das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und bis zur Brüstung des 2. Obergeschosses wird in Sichtmauerwerk (Ziegelmaße) festgesetzt, das 2. Obergeschoss ab Brüstung bis Unterkante Traufe wird in mineralischem Klotzputz in Naturfarbe (gedecktes Weiß) festgesetzt. Im Teilbereich II ist ein Sockel aus Ziegel oder Naturstein festgesetzt.

Für den Gesamtbereich wird festgesetzt: Für die Dachneigung sind Dachziegel in Naturrot festgesetzt. Das Anbringen von Dachflächenfenstern und Giebeln sowie Dacherschreie sind untersagt. Carport im Teilbereich II Die Traufhöhe der Carports im Teilbereich II wird auf max. 2,80 m festgesetzt, sie sind als Holzkonstruktion mit Flachdach auszuführen und für jede Baugruppe einheitlich zu planen. Gleiches gilt für die Fahrradständer und Müllsammelstellen im Gesamtbereich.

Als Grundstücksstrennung sind Hänbuchenhecken oder Rotbuchenhecken oder Mauerwerk in Putz oder Ziegel zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
**Zulässige Anzahl der Wohnungen**  
 Zur Erhaltung der städtebaulichen Gesamtstruktur wird die max. Anzahl der Wohnungen im Teilbereich II pro Wohnhaus auf 6 festgesetzt und im Teilbereich I pro Wohnhaus auf 2 festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**  
 Als Maßnahmen des passiven Schallschutzes für die erste Baureihe an der "Kreuzstraße" werden festgesetzt:  
 - massive 2-schalige Außenwände (Rw = 62 dB)  
 - Rollläden (Rw = 35 dB)  
 - Fenster (Rw = 37 dB, entspr. Fensterschallschutzklasse 3)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
**Erhaltung von Bäumen und Strüchern**  
 Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für eventuell notwendige Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.  
**Anpflanzung von Bäumen und Hecken**  
 Die vorgesehene Pflanzstandorte für Bäume sind mit heimischen, standortgerechten, großkrönigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen. Die festgesetzten Hecken um Fahrradständer, Müllsammelstellen und Stellplätzen sind einheitlich als Hänbuchen oder Rotbuchen anzulegen.

**Hinweise**  
 Die laut § 9 Abs. 2 LBO NRW geforderte nachzuweisende Spielfläche für Kleinkinder wird auf den Privatgrundstücken nachgewiesen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde und die Vorgartensatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen. Im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

**Ermächtigungsgrundlagen**  
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW 3.666/SGVNW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.04.2003 (GVNRW 2003 S 254)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S 2141, 198 I S 1371), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. S 2850).  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S 466).  
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GVNRW S 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GVNRW S 434) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S 58)

Dieser Bebauungsplan Nr. 70 "Jahnwiese" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 23.04.1998 aufgestellt worden.

Oelde, den  
 Bürgermeister  
 Schriftführer  
 Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.12.2003 als Bürgerversammlung stattgefunden.

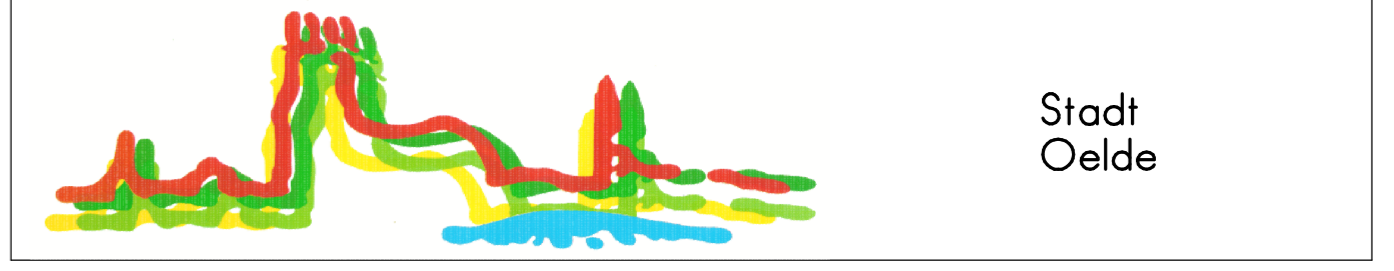
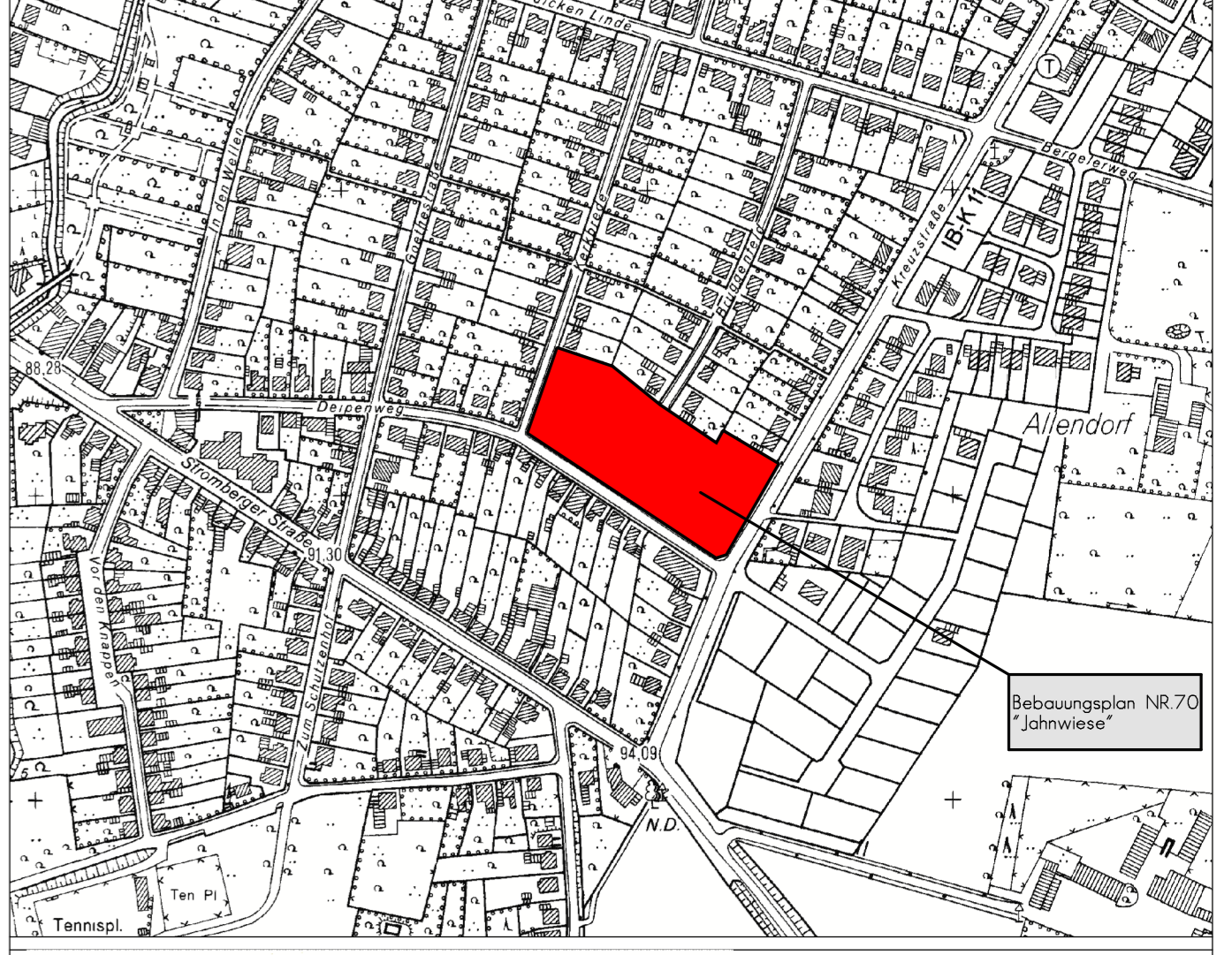
Oelde, den  
 Techn. Beigeordneter  
 Bürgermeister  
 Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 70 "Jahnwiese" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Dauer eines Monats vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 einschließlich zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 70 "Jahnwiese" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den  
 Bürgermeister  
 Schriftführer

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 70 "Jahnwiese" am 00.00.0000 als Satzung beschlossen.

Oelde, den  
 Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "JAHNWIESE"**

Gemarkung: Oelde  
 Flur: 9  
 Verfahrensstand: Offenlage, §3 Abs. 2 BauGB  
 Maßstab: 1:500

Entwurfsverfasser:  
 ARCHITEKTEN  
 PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL GMBH  
 HINTERM HAGEN 50  
 59348 LÜDINGHAUSEN  
 TEL: 02591 - 9199-0  
 FAX: 02591 - 3509