



**Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB**

Zulässig sind:  
- Wohngebäude

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauGB**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) beträgt II.

**Traufpunkt (TH):**

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

**Firstpunkt (FH):**

Der Firstpunkt wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

**Unterer Bezugspunkt:**

Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO ist die Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmten Straßenverkehrsflächen.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Flächen für Mülltonnen und Fahrräder sind nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf vier Wohnungen (Einzelhaus) beschränkt.

**Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB**

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB auf einer vom Vorhabenträger zu erwerbenden Fläche aus dem Öko-Konto der Stadt Oelde erbracht.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 3.475,2 Werteinheiten kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen insgesamt rund 88.966 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die benötigten 3.475,2 Werteinheiten werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde "abgebucht".

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Vegetation zu erhalten.

**Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)**

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung der Hauptbaukörper) ist verbindlich.

**Dachform/Dachneigung:**

Satteldach für die Hauptbaukörper  
35°-45° Dachneigung für die Hauptbaukörper

Auf den Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (Müll / Fahrräder) sind zusammenhängende Anlagen in einheitlicher Ausführung vorzunehmen.

Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskänen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

**Ermächtigungsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 2830);  
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332);  
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 - SRV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

**Anmerkung**

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.  
Zuwerdungen gegen die gemäß § 86 BauONRW in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gemäß § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom ..... aufgestellt worden.	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planungsamt
Oelde, den	Oelde, den
Bürgermeister	Schriftführer
	Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am ..... als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" einschließlich der Begründung beschlossen.
Oelde, den	Oelde, den
Techn. Beigeordneter	Bürgermeister
	Schriftführer

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" einschl. der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" am ..... als Satzung beschlossen.
Oelde, den	Oelde, den
Bürgermeister	Bürgermeister
	Schriftführer

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" liegt mit der Begründung gemäß § 10 BauGB ab dem ..... öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.	<b>Planverfasser:</b> <b>Drees &amp; Huesmann</b> Verhoffallee 97 D-33099 Bielefeld Tel. 05203 23309502 fax 05203 23309579 info@dhp-gemeinstadt.de www.dhp-gemeinstadt.de
Oelde, den	Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.
Bürgermeister	

**Legende**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (7) BauGB**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

**Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

■ Gebiet für Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen)

**Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

Art der baulichen Nutzung	Wohngebäude	0,3	0,6	Bauweise	Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl (GRZ)		II	FH 10,00 TH 4,00		
Zahl der Vollgeschosse (VG)					

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

II Zahl der Vollgeschosse (VG) gemäß § 20 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

10,00 Firsthöhe (FH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

4,00 Traufhöhe (TH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauNVO**

- offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- ↔ Stellung der baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzungen)

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**

- St/Ca Flächen für Stellplätze und Carports (siehe textliche Festsetzungen)
- St Flächen für Stellplätze (siehe textliche Festsetzungen)
- Ga Flächen für Garagen (siehe textliche Festsetzungen)
- M F Flächen für Mülltonnen und Fahrräder (siehe textliche Festsetzungen)

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**

4 WE Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzungen)

**Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Ⓟ Straßenverkehrsflächen (privat)

**Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB**

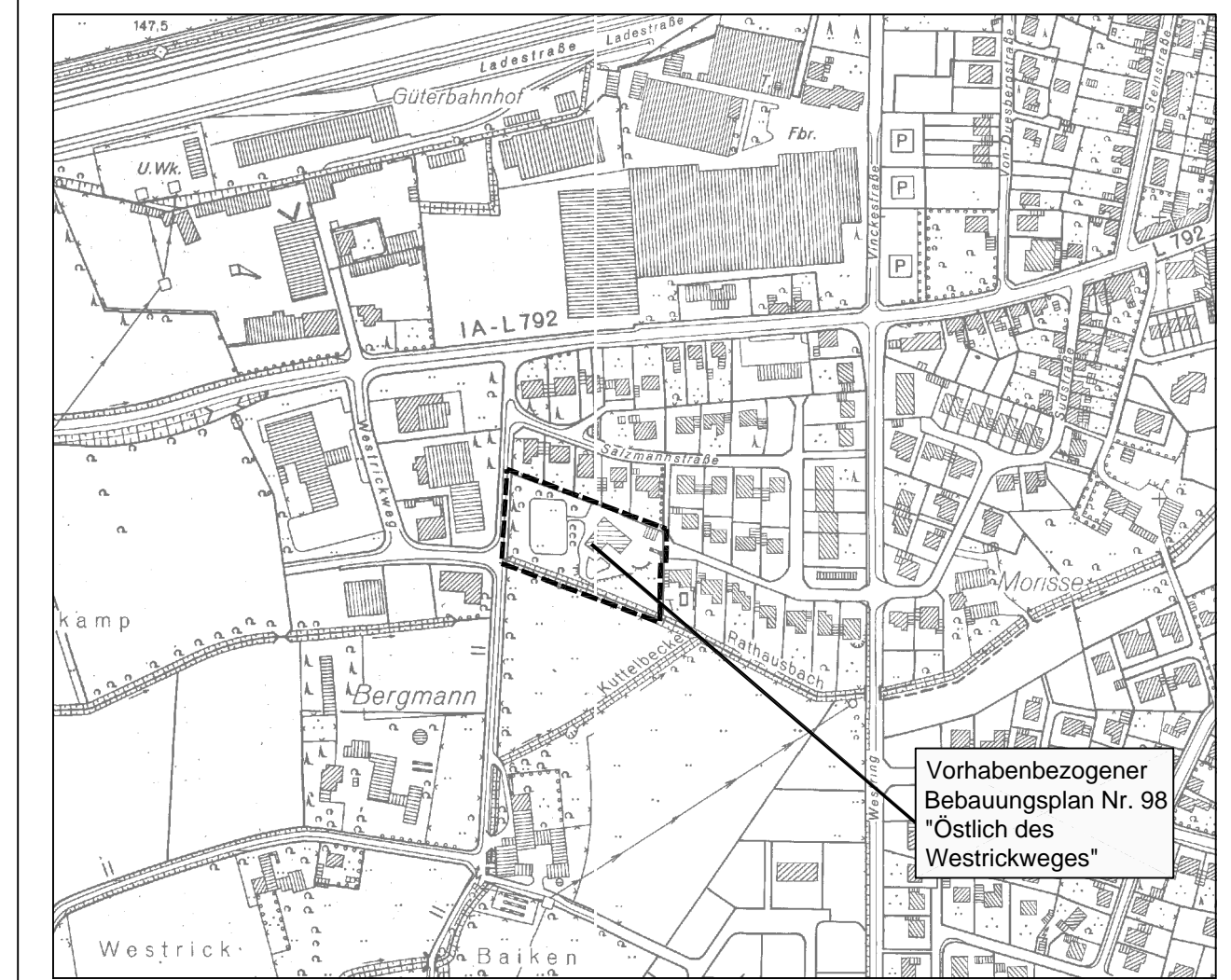
- Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- zu erhaltende Baumgruppen

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G + L Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- F Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, Rettungswagen und Müllabfuhr

**Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen**

- Flurstücksgrenzen
- 418 Flurstücksnummern
- 103 vorhandene Gebäude
- 8 Bemessung in Metern
- △ Sichtdreiecke  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
- ~ potenzielles Überflutungsgebiet (nachrichtliche Darstellung)
- ~ Überschwemmungsgebiet HQ 100 (nachrichtliche Darstellung)
- vorgeschlagene neue Grundstücksteilung



Übersichtsplan M 1: 5000

**Stadt Oelde**  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges"**

Gemarkung: Oelde  
Flur: 130  
Stand der Planunterlagen: Entwurf  
Maßstab: 1 : 500