

## LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA\* Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen) § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

- 0,3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 0,6 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 20 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FuR Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einreich) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Parkanlage

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Flächen mit Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) (siehe textliche Festsetzungen)

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)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfirstrichtung

- Angabe der Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl
Bauweise	o	10-20°	Dachneigung
Dachform	SD	FH max. 10,50 m	Firshöhe

Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Versorgungsleitung Art: siehe Bezeichnung

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

- vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

- Katastergrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene, abzubrechende Gebäude
- vorhandene Höhe über NN

## Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u. a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Gegen den möglichen Rückstau des Schmutz- und/oder Regenwassers aus den öffentlichen Abwasseranlagen in die angeschlossenen Grundstücke hat sich der Anschlussberechtigte selbst zu schützen. Maßgebliche Rückstauhöhe ist die Oberkante Endausbau der Straße.
- Durch Sandentnahme und Alltagsanrierung ist in einigen Bereichen des Plangebietes mit Baugrubeneinflüssen zu rechnen.
- Denkmalschutz/Denkmalpflege  
Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodenfunde u. a. innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Folgende Hinweise sind daher zu berücksichtigen:
  - Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Münster - Broderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
  - Dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251-2105-252) oder der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmaler (kulturgeschichtliche Bodenkunde, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG - NRW).
  - Dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Bauauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestalten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Da eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes nicht ganz ausgeschlossen werden kann, ist folgendes zu beachten: Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verformung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## Textliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1 und 4 BauNVRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

**SOCKELHOHE:**  
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

**HOHE BAULICHER ANLAGEN:**  
Die Firshöhe darf bei ein- und zweigeschossiger Bauweise 10,50 m und bei dreigeschossiger Bauweise 13,00 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf auf den mit WA\* gekennzeichneten Flächen 4,50 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

**HAUPTFIRSTRICHTUNG:**  
Die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

**DACHNEIGUNG / DACHFORM:**  
Die Dachneigung/Dachform richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten SD = Satteldach, PD = Pultdach und FD = Flachdach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

**DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:**  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte.

**AUSSERE GESTALTUNG:**  
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:  
- Klinkerfassaden und/oder Putzfassaden  
- rote oder schwarze unglasierete Dachpfannen.

**GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:**  
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m über OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

**DOPPELHAUSER / HAUSGRUPPEN:**  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:**  
Innerhalb des gesamten Plangebietes ist mit gebietsuntypischen Lärmimmissionen durch die nördlich liegende Bahnstrecke Dortmund-Hannover, die südlich liegende Bundesautobahn A 2 und durch die angrenzenden Kreisstraßen "Zur Axt" und "Wiedentrucker Straße" zu rechnen. Um nach einen Innenpegel von L<sub>1</sub> ≤ 30 dB(A) zu erreichen, werden als passive Schallschutzmaßnahme folgende Schalldämm-Maße R<sub>w</sub> für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 empfohlen:

- Außenwände: - R<sub>w</sub> ≥ 55 dB für alle Wände.
- Rolllädenkästen: - R<sub>w</sub> 2 dB geringer als die nachfolgend angegebenen R<sub>w</sub> für die Fenster.
- Fenster: - R<sub>w</sub> > 32 dB (entspricht Fensterschallschutzklasse 2), diese Schallschutzklasse wird bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopane-Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht.
- Dächer: - R<sub>w</sub> ≥ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Neben den vorgenannten Empfehlungen ist auf den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen folgendes zu beachten: Innerhalb der mit "XXX" und "L1" gekennzeichneten Fläche sind neben den oben beschriebenen Verkehrslärmimmissionen durch den nördlich der Kreisstraße (Wiedentrucker Straße) liegenden Gewerbebetrieb gebietsuntypische Geräuschbelastungen zu erwarten. Innerhalb dieser Fläche dürfen an der Nordost- und Nordwestfassade des Gebäudes keine offene Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 vorhanden sein (Treppenhäuser, Bäder, Küchen, Abstellräume u. a. zählen nicht zu den schutzbedürftigen Räumen).

Innerhalb der mit "XXX" und "L2" gekennzeichneten Fläche ist aufgrund der oben beschriebenen Verkehrslärmimmissionen folgender passiver Schallschutz, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen, um den angestrebten Innenpegel von L<sub>1</sub> ≤ 30 dB(A) zu erreichen:

- Außenwände: - R<sub>w</sub> ≥ 55 dB für alle Wände.
- Rolllädenkästen: - R<sub>w</sub> 2 dB geringer als die nachfolgend angegebenen R<sub>w</sub> für die Fenster.
- Fenster: - R<sub>w</sub> > 37 dB (entspricht Fensterschallschutzklasse 3) für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegel von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts (siehe Schallschutztechnische Untersuchung AKUS GmbH vom 04.04.2006). Die angestrebten Innenschallpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben, zur ausreichenden Belüftung - insbesondere von Schlafräumen - ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Dächer: - R<sub>w</sub> ≥ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Ausnahmsweise sind auch andere Schalldämm-Maß-Kombinationen zulässig, wenn die Gleichwertigkeit nachgewiesen wird.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHERN:**  
Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume (Eichen) sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

**ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:**  
Die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuweisung).

## Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

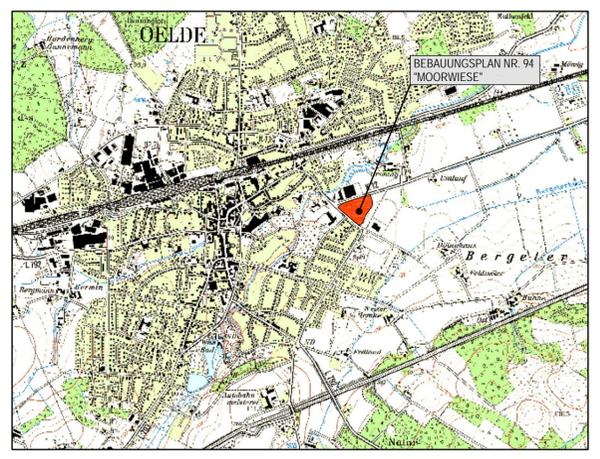
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

Dieser Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 11.04.2005 aufgestellt worden.	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung Oelde, den
Oelde, den	Techn. Beigeordneter
Bürgermeister	Schriftführerin
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.07.2005 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Moorwiese" einschließlich der Begründung beschlossen.
Oelde, den	Oelde, den
Techn. Beigeordneter	Bürgermeister
Bürgermeister	Schriftführerin
Der Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 2006 bis 2006 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" am 2006 als Sitzung beschlossen.
Oelde, den	Oelde, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Bürgermeister	Schriftführerin
Dieser Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" liegt mit der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 200 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 200 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.	
Oelde, den	
Bürgermeister	



ÜBERSICHTSPLAN  
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, S. 1091/2001



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 94 "MOORWIESE"

Gemarkung: Oelde  
Flur: 111  
Verfahrensstand: Offenlage gem. § 3 Abs. 2

Maßstab: 1:1000

Dateiname: BP94-version-011.dwg - Stand 08/06 - Gez. ra