

WA	II
0,3	0
SD	40-45°
TH	FH
max. 4,50 m	max. 10,50 m

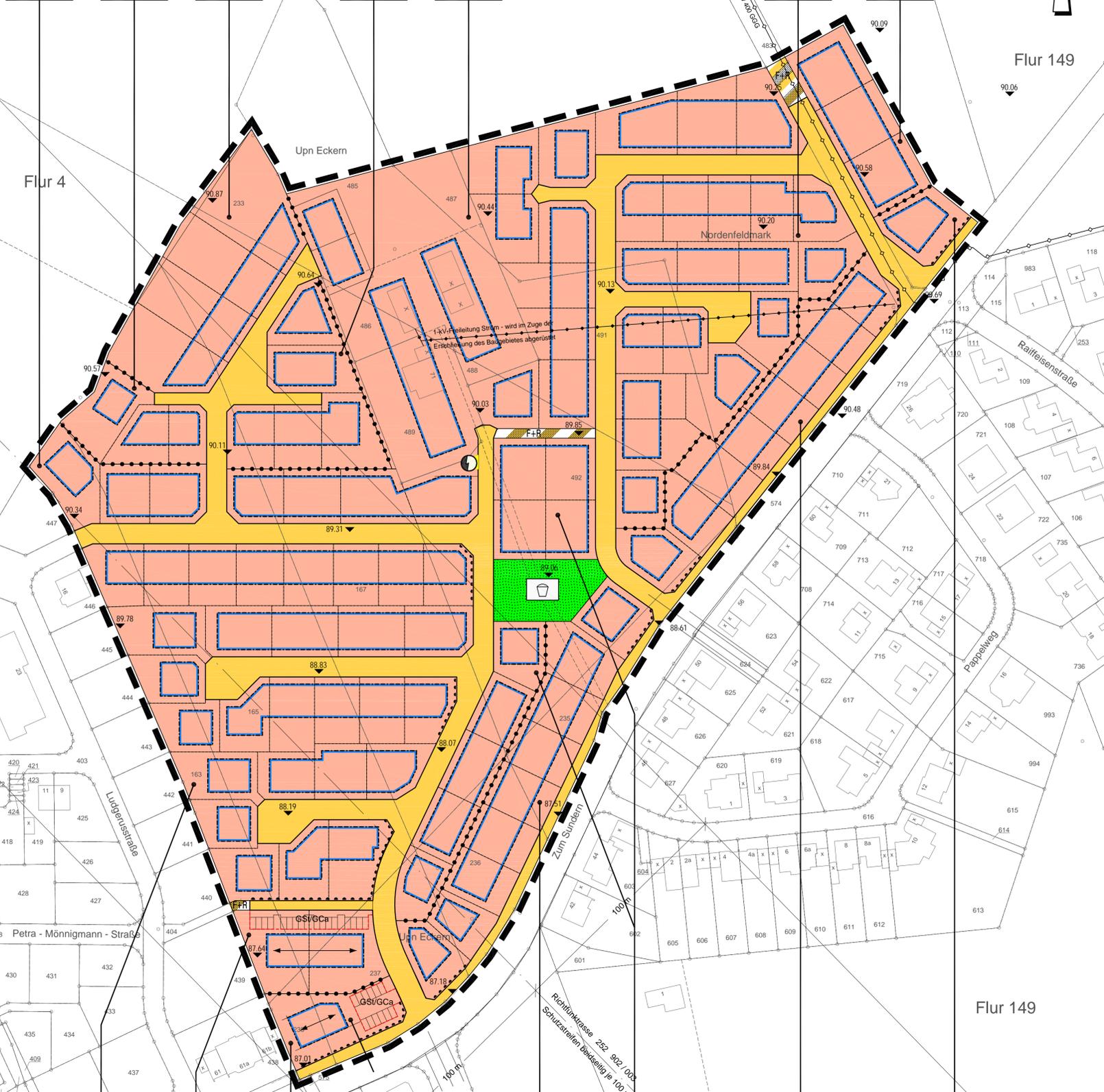
WA	II
0,3	0
SD	20-30°
TH	FH
max. 6,50 m	max. 10,50 m

WA	II
0,2	0
SD	20-30°
TH	FH
max. 6,50 m	max. 10,50 m

WA	II
0,3	0
SD	30-40°
TH	FH
max. 4,50 m	max. 10,50 m

WA	II
0,3	0
SD	40-45°
TH	FH
max. 4,50 m	max. 10,50 m

WA	II
0,3	0
SD	40-45°
TH	FH
max. 4,50 m	max. 10,50 m



WA	II
0,3	0
SD	40-45°
TH	FH
max. 4,50 m	max. 10,50 m

WA*	II
0,3	0
SD	35°
TH	FH
max. 7,00 m	max. 12,50 m

WA	II
0,3	0
SD	35°
TH	FH
max. 7,00 m	max. 12,50 m

WA*	II
0,3	0
SD	40-45°
TH	FH
max. 4,50 m	max. 10,50 m

WA	II
0,3	0
SD	40-45°
TH	FH
max. 4,50 m	max. 10,50 m

WA*	II
0,3	0
SD	40-45°
TH	FH
max. 4,50 m	max. 10,50 m

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB**
- TH max. 4,50 m Traufhöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen) § 18 BauNVO
 FH max. 10,50 m Firsthöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen) § 18 BauNVO
 0,3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 0,3 Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
 0 offene Bauweise § 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
- Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftscharpportanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB**
- Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintragsfeld)
 GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage
 GCa Gemeinschaftscharpportanlage
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen Standort für eine Trafostation
 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Eintragsfeld)
 Kinderspielplatz
- 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)
- | | |
|-------------|--------------|
| WA | II |
| 0,3 | 0 |
| SD | 40-45° |
| TH | FH |
| max. 4,50 m | max. 10,50 m |
- Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl
 Dachform
 Traufhöhe
- Zahl der Vollgeschosse
 Bauweise
 Dachneigung
 Firsthöhe
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Oberirdische Versorgungsleitung hier: 1-KV-Freileitung Strom
 Unterirdische Versorgungsleitung hier: Haupttrinkwasserleitung VW 400 GGG
 Richtfunktrasse mit Schutzstreifen, beidseitig je 100 m
- Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter**
- vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
- Bestandsangaben**
- Katastergrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 vorhandenes Nebengebäude
 vorhandene Höhe über NN

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / DACHFORM:
 Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten SD = Satteldach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalme sind zulässig, wenn die Länge der Traufe des Krüppelwalms ein Drittel der Giebelbreite nicht überschreitet.

SOCKELHOHE:
 Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

TRAUFGHÖHE:
 Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

FIRSTHÖHE:
 Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL:
 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten ist die Dachbreite 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 Dachzeileinschnitte sowie Zwerchgiebel.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:
 Die Traufhöhe von Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Carport bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharpportanlagen festgesetzt sind. Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharpportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharpportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscharpportanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

DOPPELHÄUSER / REIHENHÄUSER:
 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

VORGARTENSATZUNG:
 Vorgartenfläche gemäß der Vorgartensatzung der Stadt Oelde ist abweichend von § 3 Abs. 5 Vorgartensatzung der Stadt Oelde ein Streifen von 3,00 m Breite parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf den jeweiligen Grundstücken.

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 gem. § 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).

Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Auf den Grundstücken, die mit WA* gekennzeichnet sind, werden in einem Abstand von bis zu 25,00 m zur Fahrbahnhälfte der Straße "Zum Sundern" die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten. Es wird daher empfohlen, Aufenthaltsräume im Obergeschoss auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen oder das geplante Gebäude mindestens 25,00 m von der Fahrbahnhälfte abzurücken.
- 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 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Ami für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Dieser Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 26.03.2007 aufgestellt worden.

Oelde, den . . . 2007

Bürgermeister Schriftführerin

Für den Entwurf:
 Stadt Oelde
 Planung und Stadtentwicklung
 Oelde, den . . . 2007
 Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am . . . 2007 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den . . . 2007

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom . . . 2007 bis . . . 2007 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus-
 gegeben.
 Oelde, den . . . 2007

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" am . . . 2007 als Satzungsbeschluss.
 Oelde, den . . . 2007

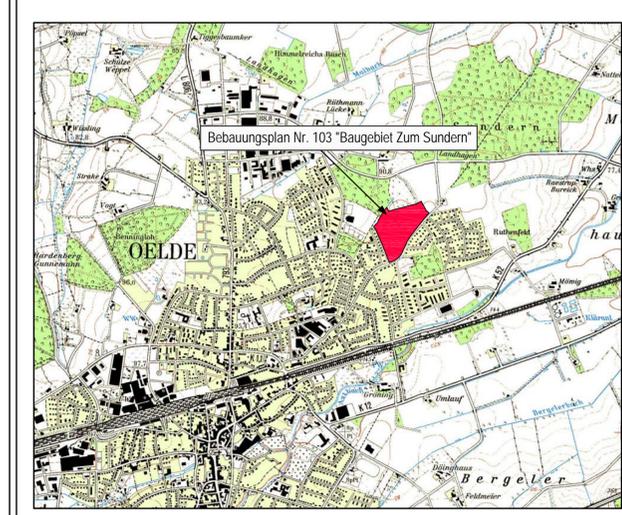
Bürgermeister Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem . . . 2007 öffentlich aus.
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . 2007 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.
 Oelde, den . . . 2007

Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498).
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).



Stadt Oelde
 Der Bürgermeister
 Planung und Stadtentwicklung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 103
"Baugebiet Zum Sundern"

Gemarkung: Oelde
 Flur: 4, 149
 Verfahrensstand: Entwurf, Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Maßstab: 1:1000

Dateiname: bp103-version10.dwg - Stand 07/07 - Gez. ra