

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

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

TH	Traufhöhe, maximal	§ 18 BauNVO
max. 4,50 m	(siehe lokale Festsetzungen)	
FH	Firsthöhe, maximal	§ 18 BauNVO
max. 10,50 m	(siehe lokale Festsetzungen)	
0,3	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
0,3	Geschossflächenzahl	§ 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 Gemeinschafts carpportanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

- - -	Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einblendung)	
GSt	Gemeinschaftsstellplatzanlage	
GCa	Gemeinschafts carpportanlage	

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

—	Straßenverkehrsflächen	
- - -	Straßenbegrenzungslinie	
[FzR]	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

[Grün]	Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einblendung)	
[KSP]	Kinderspielplatz	

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

[Grün]	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe lokale 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)

WA	II	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0	Bauweise
SD	40-45°	Dachneigung
TH	FH	Firsthöhe
max. 4,50 m	max. 10,50 m	

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl

Dachform

Traufhöhe

Nachrichtliche Übernahmen

— — — — — Oberirdische Versorgungsleitung hier: 11kV-Freileitung Strom

— — — — — Unterirdische Versorgungsleitung hier: Haupttrinkwasserleitung VW 400 GGG

— — — — — Richtfunktrasse mit Schutzstreifen, beidseitig je 100 m

Planzeichen ohne rechtsetzenden Charakter

- - - - - vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

[151] Katastergrenzen

[5] Flurstücksnummern

[x] vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

[x] vorhandenes Nebengebäude

[x] 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 bedeutet SD = Satteldach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. Krüppelwälder sind zulässig, wenn die Länge der Traufe des Krüppelwäldes ein Drittel der Giebelbreite nicht überschreitet.

SOCKELHÖHE:

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 Tietbau und Umwelt - festgelegt.

TRAUFHÖHE:

Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schrittlänge zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtraufe) 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 Tietbau 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 Tietbau und Umwelt - festgelegt.

DACHAUFBAUTEN / DACHSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL:

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Drittel 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 Dachschritte sowie Zwerchgiebel.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:

Die Traufhöhe von Garagen, 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 Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschafts carpportanlagen festgesetzt sind.

Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschafts carpportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschafts carpportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschafts carpportanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

DOPELHÄUSER / 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 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und 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. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:

Die nördlich an das Plangebiet grenzenden Laubwald- und Feuchtwaldflächen und die Weidfläche mit dem Alleenbestand sind in den Randbereichen und hier insbesondere im Bereich der Kronentraufe der Bäume vor Erdboden, Überbauung, Versiegelung oder Geländeaufhöhung zu schützen. Ebenso sind potenzielle Konflikte zwischen den Nutzungsansprüchen für die Wohngrundstücke durch die späteren Grundeigentümer und den ökologischen, aber auch den land- und forstwirtschaftlichen Belangen zu vermeiden. Zum Schutz der ökologisch sensiblen Bereiche werden am nördlichen Rand des Plangebietes zwei Bereiche als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Festsetzung der Flächen erfolgt auch als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

[F1] Auf den mit F1 gekennzeichneten Flächen südlich des auf den Parzellen Flur 4, Flurstücke 390 und 232 vorhandenen Waldes ist eine Pufferzone von 5 m Breite zwischen dem Laubwald mit artreichen Feuchtwaldflächen und dem Plangebiet zu schaffen. Diese Pufferzone ist plangebietsseitig mit einer dichten Föhdecke- und waldrandartigen Strauchpflanzung (z.B. Schlehe, Weißdorn) auf ca. 3 m Breite zu bepflanzen. Damit kann die vorhandene Waldtranspiration optimiert und ein Übergang zu dem entstehenden Baugebiet geschaffen werden.

[F2] Auf den mit F2 gekennzeichneten Flächen südlich der auf der Parzelle Flur 4, Flurstücke 484 vorhandenen Weide ist eine Pufferzone von 5 m Breite zwischen der Weidefläche mit Alleenbestand und dem Plangebiet zu schaffen. Entlang dieser Pufferzone ist plangebietsseitig eine dichte Föhdecke auf ca. 3 m Breite anzulegen. Die Pufferzone ist geeignet, die nördlich stehenden Alleen einschließlich ihres Kronen- und Wurzelbereiches vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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 larmabgewandten 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 versickernden Flächen (Dächer, Terrassen u. a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verorten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmerkmale (kulturgegeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Einzelunde, 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/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Ermittlungsgrundlagen

§§ 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).

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.

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

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 13.06.2007 als Bürgerversammlung stattgefunden.

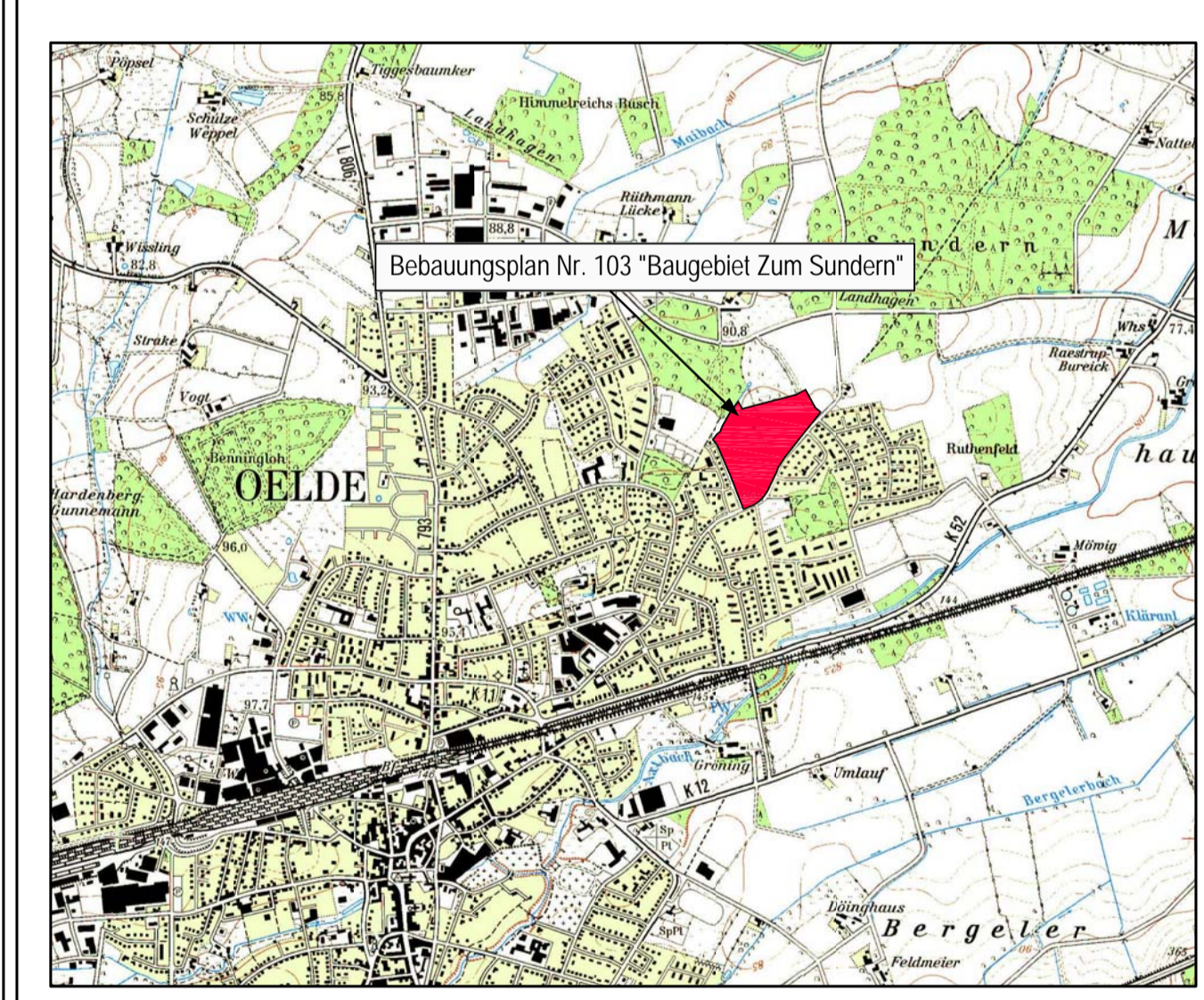
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 13.06.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" einschließlich der Begründung beschlossen.

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-
 gelegt.
 Oelde, den . . . 2007
 Bürgermeister

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

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



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

Stadt Oelde
 Der Bürgermeister
 Planung und Stadtentwicklung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern"

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

Maßstab: 1:1000

Dateiname: bp103-version10.dwg - Stand 08/07 - Gez. ra