

**Teilbereich I:**

WA	II
0,4	0,8
o	ZD
TH	FH

6,30 m über Gehweg / 9,20 m über Gehweg

**Teilbereich II:**

WA	II
0,3	0,9
o	ZD
TH	FH

8,30 m über Gehweg / 10,9 m 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)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschöfflichenzahl  
ZD Zeltdach

Bauweise, Baulinien, 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. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentl. Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentl. Gehweg, öffentl. Parkplätze, Zufahrten, Lavagrün mit Humus und Raseneinsatz um vorhandene Bäume

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastete Flächen  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Fläche, die von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, 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)

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

Nachrichtliche Übernahmen  
Wege, Plätze

Bestandsangaben  
unterirdische Stromversorgungsleitungen der 10 kV-Ebene und 1 kV-Ebene (sachlich)  
Katastergrenzen  
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 (Lagerstrich) 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 Ausbauen der Dächer, das Anbringen von Dachflächenfenstern und Gauden sowie Dachschritte sind untersagt.  
Carport im Teilbereich I: Die Traufhöhe der Carports im Teilbereich I wird auf max. 2,80 m festgesetzt, sie sind als Stahlkonstruktion mit Flachdach (Profelfelch) auszuführen. Die drei Carportanlagen sind einheitlich zu gestalten.  
Gleiches gilt für die Fahrradständer und Müllammelstellen im Gesamtbereich.

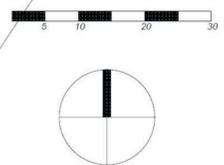
Als Grundstückstrennung sind Hecken, Rankhecken, Kirschlorbeer oder Mauerwerk in Putz oder Ziegel zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
**Zulässige Anzahl der Wohnungen**  
Zur Erhaltung der städtebaulichen Gesamtstruktur wird die max. Anzahl der Wohnungen im Teilbereich I pro Wohnhaus auf 6 festgesetzt und im Teilbereich II 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 (R'w ≥ 62 dB)  
- Rollläden (R'w ≥ 35 dB)  
- Fenster (R'w ≥ 37 dB, entspr. Fensterschallschutzklasse 3)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
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 vorgesehenen Pflanzstandorte für Bäume sind mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, abgange Bäume sind nachzupflanzen.  
Die festgesetzten Hecken um Fahrradständer, Müllammelstellen und Stellplätze sind einheitlich als Hecken oder Rankhecken 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 (GV NRW S.556 - SRV NRW S.2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498)  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)  
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 (GV NRW S. 258), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 613) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58)

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese" ist gem. § 2 (1) BauGB iVm. § 1 (8) und § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom ... aufgestellt worden.

Für den Entwurf:  
Oelde, den  
Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Rat der Stadt Oelde hat am ... gem. § 10 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese" einschließlich der Begründung bei gem. § 3 (2) BauGB als Dauer eines Monats vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Oelde, den  
Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese" als dem öffentlich am ... als Sitzung beschlossen.

Oelde, den  
Bürgermeister Schriftführer(in)



**1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese"**

Gemarkung: Oelde  
Flur: 9  
Verfahrensstand: Satzungsfassung, §10 Abs.1 BauGB  
Maßstab: 1:500

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