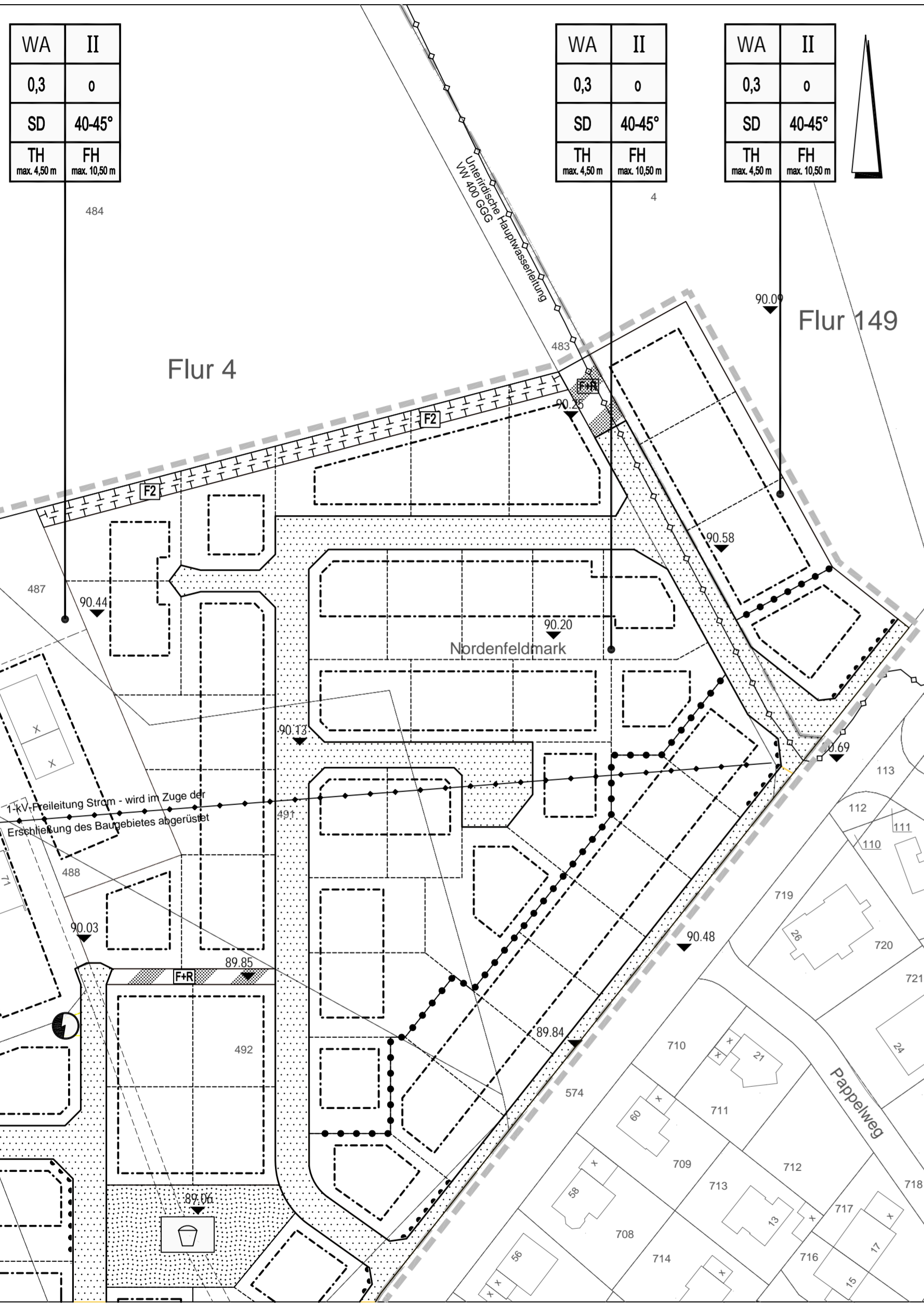


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern"



Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 18.05.2009 aufgestellt worden.

Oelde, den . . . 2009

Bürgermeister Schriftführer

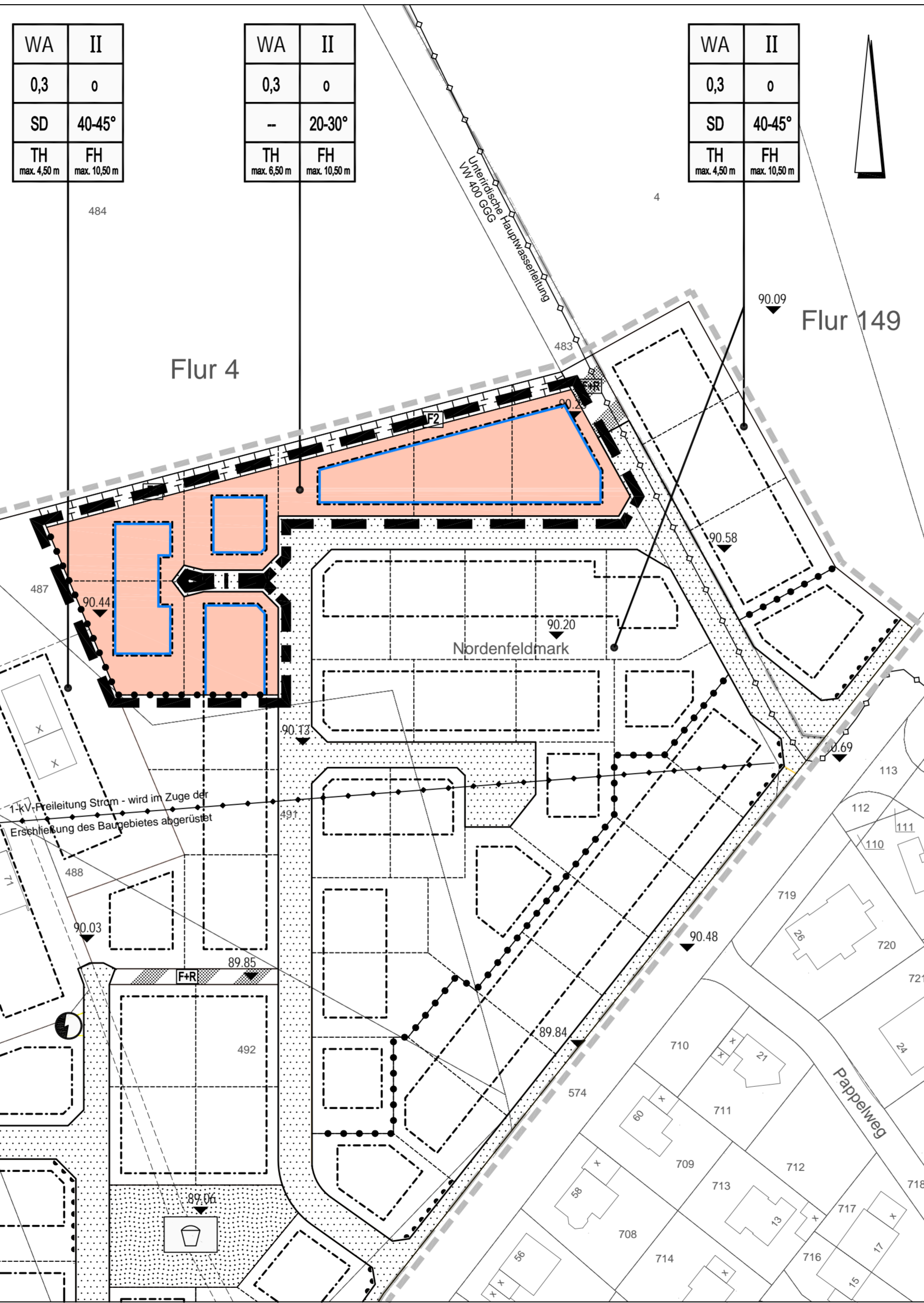
Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, den . . . 2009

Der Rat der Stadt Oelde hat am 18.05.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den . . . 2009

Bürgermeister Schriftführer

Darstellung der 1. vereinfachten Änderung



Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" einschließlich der Begründung hat gem. § Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom . . . 2009 bis . . . 2009 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Oelde, den . . . 2009

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" am . . . 2009 als Sitzung beschlossen.

Oelde, den . . . 2009

Bürgermeister Schriftführer

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem . . . 2009 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . 2009 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den . . . 2009

Bürgermeister

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

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** max. 6,50 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
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- o** 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

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg (F+R)
- 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

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Kinderspielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

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

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	o	Bauweise
Dachform	-	20-30°	Dachneigung
Traufhöhe	TH max. 6,50 m	FH max. 10,50 m	Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Versorgungsleitung hier: 1-kV-Freileitung Strom
- Unterirdische Versorgungsleitung hier: Haupttrinkwasserleitung VW 400 GGG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern"

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 richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

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 Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

TRAUFHÖHE:
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 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 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.

DOPPELHAUSER / REIHENHAUSER:
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.

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 (Trichteranlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerfen. 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 Bodendenkmale (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/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung der politischen Partizipation in den Gemeinden vom 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 380 Nr. 18/2009, verkündet am 17.07.2009).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbsIRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.).

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 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).



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



BEBAUUNGSPLAN Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" - 1. vereinfachte Änderung -

Gemarkung: Oelde
Flur: 4
Planungsstand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Maßstab: 1 : 1000

Fach- und Servicedienst
Planung und Stadtentwicklung