

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 Nr. 5 BauGB
 - Fläche für den Gemeinbedarf § 9 BauNVO
 - Schule
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Zahlenwerte sind fiktiv, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
 - FH 102,00 m über NN Firsthöhe, maximal § 18 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - 0,8 Geschossflächenzahl § 22 BauNVO
 - a abweichende 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

- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
 - Privates Regenrückhaltebecken
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
 - Parkanlage
 - Bolzplatz
 - Private Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
 - private Parkanlage

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und 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)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
 - zu erhaltende Einzelbäume (siehe textliche Festsetzungen)

- Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Wasserflächen

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

Bauweise	a	0-15°	Dachneigung
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl
Firsthöhe	FH 102,00 m über NN		

Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunktrasse mit Schutzstreifen, beidseitig je 100 m

- Bestandsangaben**
- Flurgrenzen
 - Katastergrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandenes Nebengebäude
 - vorhandene Höhe über NN

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern - Sportgebiet Drostenholz" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 30.03.2009 aufgestellt worden.

Oelde, den . . . 2009

Bürgermeister Schriftführer

FSD 610 - Planung und Stadtentwicklung

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am . . . 2009 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den . . . 2009

FSD 610 - Planung und Stadtentwicklung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern - Sportgebiet Drostenholz" liegt einschließl. der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom . . . 2009 bis . . . 2009 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den . . . 2009

Bürgermeister Schriftführer

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern - Sportgebiet Drostenholz" 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

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

HOHE BAULICHER ANLAGEN:
Die maximale Firsthöhe darf die für das Baufeld festgesetzte Höhe baulicher Anlagen jeweils bezogen auf Meter (m) über NN nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Bauteile, wie Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlhallen, Schornsteine, etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise zugelassen werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

BAUWEISE:
Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Für die Flächen, für die die a = abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Der erforderliche Grenzabstand gem BauO NRW ist hierbei einzuhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
Zur Verbesserung der Waldrandstrukturen des nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Eichen-Buchen-Waldes ist eine Pufferzone von 5 - 7 m Breite (im Traubereich des Waldes) zu schaffen. Diese Pufferzone ist mit einer dichten Feldhecken- und wald-randartigen Strauchpflanzung (z.B. Schlehe, Weißdorn) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als dreireihiger Gehölzstreifen mit einem Reihenabstand von 1,5 m auszubilden. Der vorgelagerte Saumbereich ist als Hochstaudenflur (einmalige Mahd/Jahr) in einer Tiefe von 1 - 1,5 m zu entwickeln.

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME:
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind aus Gestaltungs- und Biotopschutzgründen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall eines Verlustes sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Im Schutzbereich der Bäume sind Handlungen zu vermeiden, welche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigen können (insbesondere Erdarbeiten, Versiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenaufträge sowie Schadstoffeinträge). Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronenradius zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 1,50 m. Unzulässig sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume entsprechend der "DIN 18920" und der "RAS-LG 4 - Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" fachgerecht zu schützen.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN:
Der entlang der "Hans-Böckler-Straße" verlaufende Gehölzstreifen ist in den gekennzeichneten Bereichen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche für erforderliche Grundstückszu- und abfahrten. Um eine ausreichende Einsichtnahme in den fließenden Verkehr der "Hans-Böckler-Straße" zu gewährleisten, ist eine Beseitigung der Sträucher im Unterwuchs des Gehölzstreifens und ein Aufasten der Gehölze im Umfeld der Grundstückszufahrten zulässig. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Gehölze deutlich zu kennzeichnen und während der Bauphase zu sichern.

SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:
Offene, ebenerdige Stellplatzanlagen sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbau (I./II. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu durchgrünen. Die Anpflanzungen haben neben und/oder zwischen den einzelnen Stellplätzen zu erfolgen und sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (Anfahrtschutz). Je nach Baumart sind ausreichend groß bemessene Baumschienen anzulegen und vor Überfahren zu sichern.

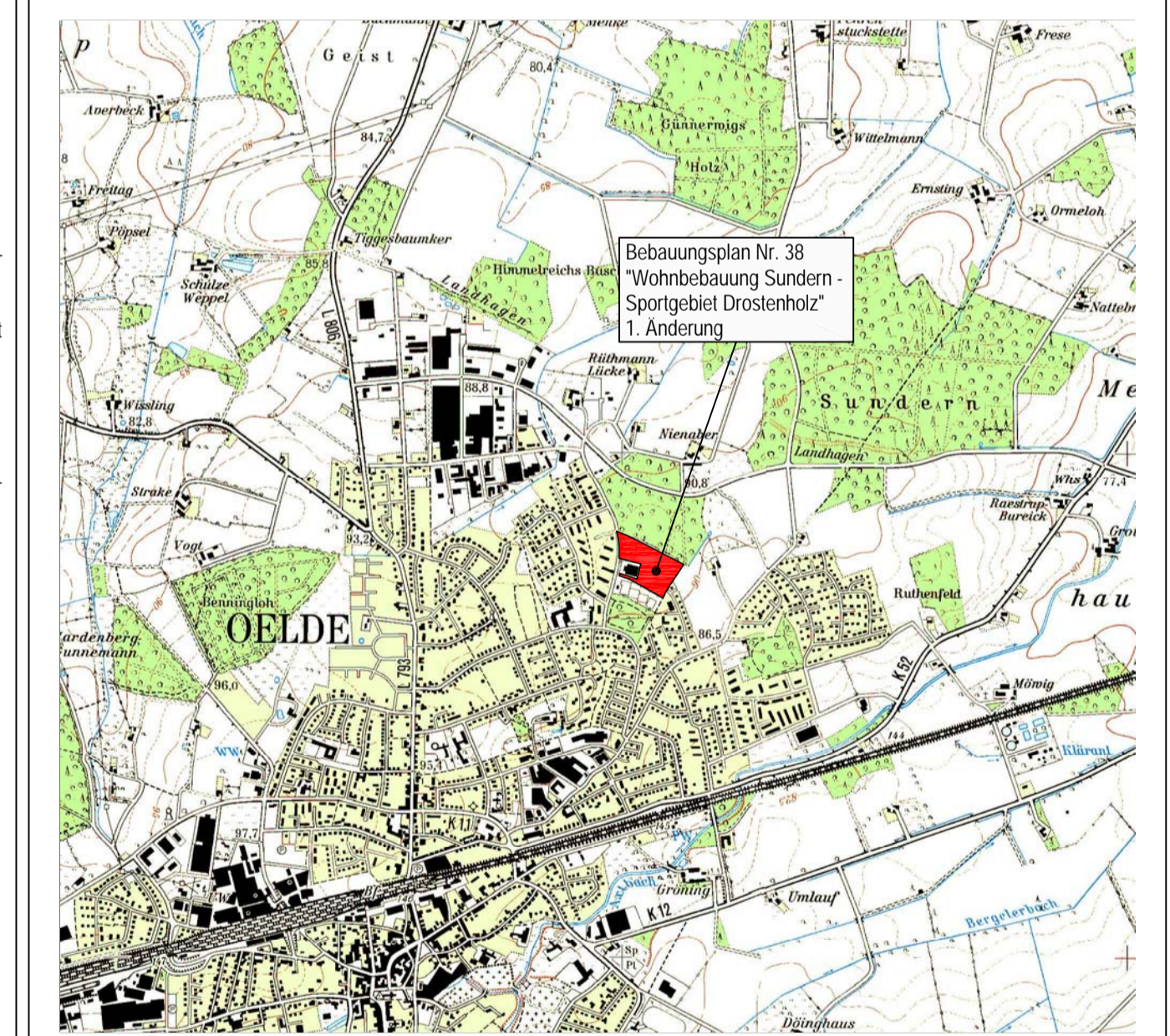
Die Flächen, die als "Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage" ausgewiesen sind, sind naturnah zu gestalten. Die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Gräben einschließlich der Gehölzstreifen sind zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 103, Flurstücke 30 und 50 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Diese Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den als "Flächen für den Gemeinbedarf" und als "Öffentliche Verkehrsflächen" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Niederschlagswasser:
Der Nachweis der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist zu führen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmaler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfund, 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 DsSchG).
- Auf folgende Ergebnisse des "Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags" zu dieser Bebauungsplanänderung wird hingewiesen:
Um Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ausschließen zu können, sollte vor einer Fällung von Einzelbäumen innerhalb des Gehölzstreifens entlang der "Hans-Böckler-Straße" eine Prüfung auf Fledermausquartiere durchgeführt werden. Die Fällung sollte im Winter erfolgen. Bei Funden sind entsprechende Maßnahmen (Umquartierungen) zu treffen. Analog ist bezüglich potentieller Vorkommen von Amphibien im Bereich des an der Tennishalle zu verlagerten Teiches zu verfahren.
Um Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ausschließen zu können, sollte zur Schonung der lokalen Populationen der potentiell vorkommenden und von der Planung betroffenen Vogelarten eine Baufeldräumung sowie der Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gelegt werden.



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

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStiRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.).

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

Planzuchtverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

BEBAUUNGSPLAN Nr. 38
"Wohnbebauung Sundern - Sportgebiet Drostenholz"
- 1. Änderung -

Lage: Gemarkung Oelde
Flur: 4
Planungsstand: Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1 : 1000

Stand 1009 - Gez. ra Dateiname: BP38-1-3rd-versi04.dwg