

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	Traufhöhe, maximal (siehe technische Festsetzungen)	§ 18 BauNVO
FH	Firsthöhe, maximal (siehe technische Festsetzungen)	§ 18 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 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

[Blue dashed box]	überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 Abs. 1 BauNVO
[Blue solid line]	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftscharpotanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

[Red dashed box]	Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintrich)	
GSt	Gemeinschaftsstellplatzanlage	
GCa	Gemeinschaftscharpotanlage	

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

[Yellow box]	Straßenverkehrsflächen	
[Black line]	Straßenbegrenzungslinie	
[Diagonal hatched box]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Eintrich)	
[FH]	Fuß- und Radweg	
[LW]	Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft	

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

[Yellow box]	Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintrich)	
[R]	Regenrückhaltebecken	
[T]	Trafostation	

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

[Green box]	Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Eintrich)	
[P]	Öffentliche Parkanlage	

Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

[Blue wavy box]	Wasserflächen, hier: naturnaher Graben	
-----------------	--	--

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

[Dashed line]	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen	
---------------	--	--

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

[Green box]	Pflanzstreifen (siehe technische Festsetzungen)	
[Green circle]	zu erhaltender Einzelbaum (siehe technische Festsetzungen)	

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfrischrichtung

geplante Strassenausbaubühne über NN

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

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0	Bauweise
Dachform	SD	35-40°	Dachneigung
Traufhöhe	TH	FH	Firsthöhe
	max. 4,50 m	max. 10,50 m	

Nachrichtliche Übernahmen

[Dashed line]	Richtfunktrasse mit Schutzstreifen, beidseitig je 100 m
---------------	---

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

[Dotted line]	vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
---------------	---

Bestandsangaben

[Dashed line]	Katastergrenzen
[Number]	Flurstücksnummern
[Number]	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
[X]	vorhandenes Nebengebäude
[Number]	vorhandene Höhe über NN

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GöNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 7 Fünftes AddG vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förd. des Klimaschutz bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909).

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 AddG vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909).

Dieser Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 25.06.2012 aufgestellt worden.

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, den . . . 2012

Bürgermeister
Schriftführer
Techn. Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.01.2013 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu lagen die Planunterlagen vom 11.01.2013 bis einschließlich 21.01.2013 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.

Oelde, den . . . 2013

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am . . . gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den . . . 2013

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" am . . . 2013 als Satzung beschlossen.

Oelde, den . . . 2013

Dieser Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" liegt einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ab dem . . . 2013 öffentlich aus.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . 2013 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den . . . 2013

Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem . . . 2013 öffentlich aus.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . 2013 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den . . . 2013

Bürgermeister

- #### 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. ä.) 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 Regenwassermehrvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
 - Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinien (kulturschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfallbauten und Veränderungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Am für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DtschG).
 - Pflanzliste
Zur Schaffung des Pflanzstreifens mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Laubbäumen dreihellig versetzt zu folgenden Arten empfohlen:
Botanischer Name (Deutscher Name)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartrieel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aucuparia (Eibersche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Viburnum lantana (Wolfliger Schneeball)

Textliche Festsetzungen I

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

DACHNEIGUNG / DACHFORM:
Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet ZD = Zeldach, SD = Satteldach. In den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise zulässig:
1. Putzdächer, wenn diese gegeneinander versetzt angeordnet werden und die Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen
2. Krüppelwälder, wenn die Länge der Traufe des Krüppelwälders ein Drittel der Giebelbreite nicht überschreitet.
In den Bereichen, in denen Zeldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig, hierbei darf die Firstlänge maximal ein Viertel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

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 ist im Plan festgelegt.

TRAUFRÖHE:
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 ist im Plan festgelegt. In den Bereichen, in denen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünftel der Firstlänge des Daches um 2,00 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortsgang einzuhalten.

FIRSTHÖHE:
Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

DACHAUFBAUTEN / DACHSCHNITTTE / ZWERTHÖHEN:
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 und zum Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dachschneitten sowie für Zwertghöhen.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports 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 Gemeinschaftscharpotanlagen festgesetzt sind.
Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharpotanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharpotanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscharpotanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterteilungsmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

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

ÄUSSERE GESTALTUNG:
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:
- Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner, rot-blau-bunter und rot-braun-blau-bunter Vormauerziegel
- Putzfassaden in hellen Farbtönen (weiße, hellbeige bis hellgraue Pastellöne)
- Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN:
Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt, hiervon ausgenommen sind die mit WA gekennzeichneten Flächen sind je Einzelwohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

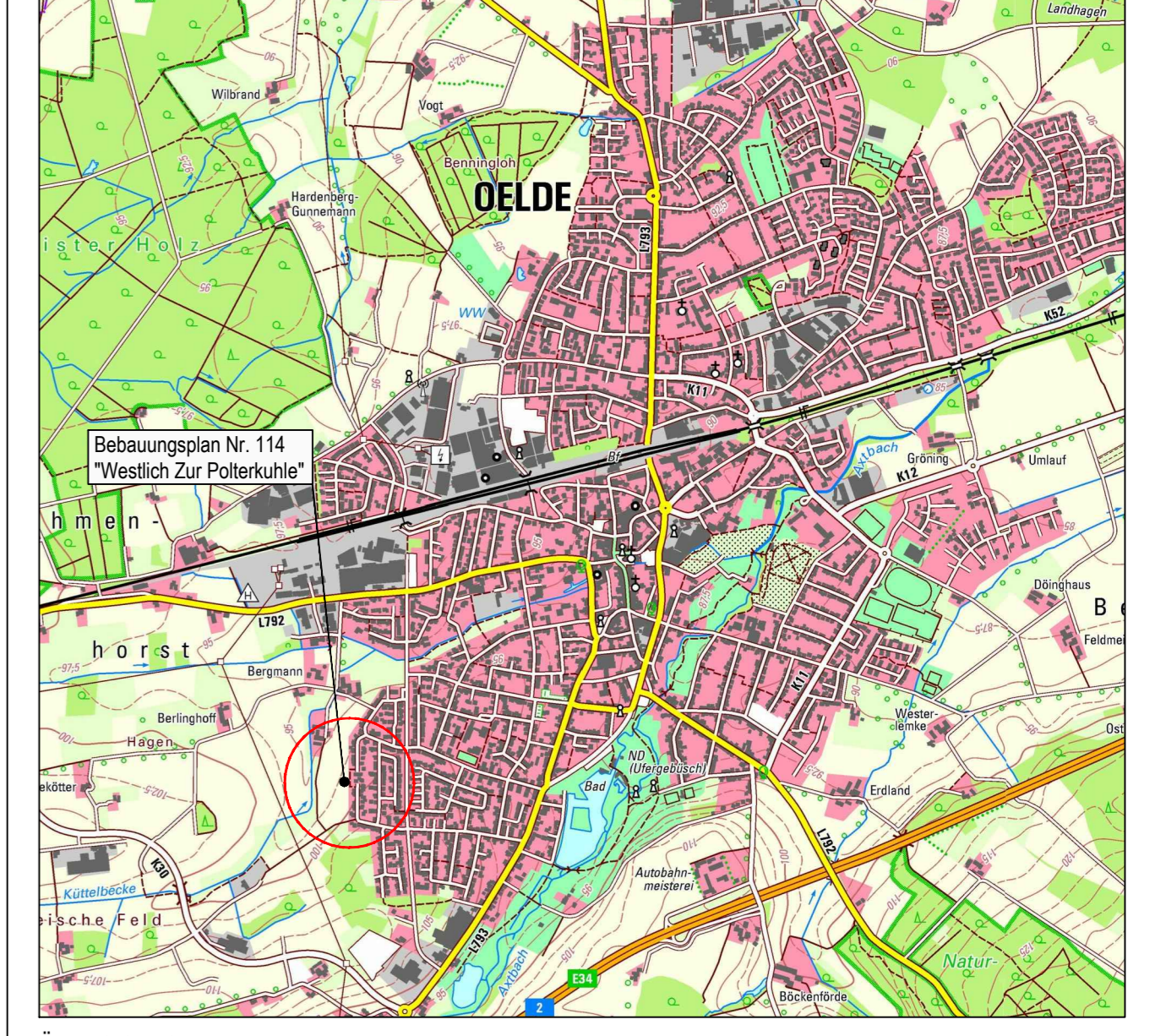
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
PFLANZSTREIFEN:
Zur Einbindung des neuen Wohngebietes in das Landschaftsbild wird am Rand des Plangebietes ein durchgehend 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Laubbäumen dreihellig versetzt zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Eine Auswahl standortgerechter geeigneter Gehölzarten zur straubtonten Eingrünung des Plangebietes befindet sich nebenstehend unter dem Punkt "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste").

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME:
Zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und gegen Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen II

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB
ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur . . . Flurstück . . . 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. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
ALLGEMEINES WOHNGEBIET:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.



ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Oelde

Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle"

Ausschnitt: Oelde - Südwest
Planungsstand: Entwurf, Stand: § 3 Abs. 2 BauGB
Maßstab: 1 : 1000

Stand 01/13 - Gez. ra
Datenname: BP114-version03.dwg