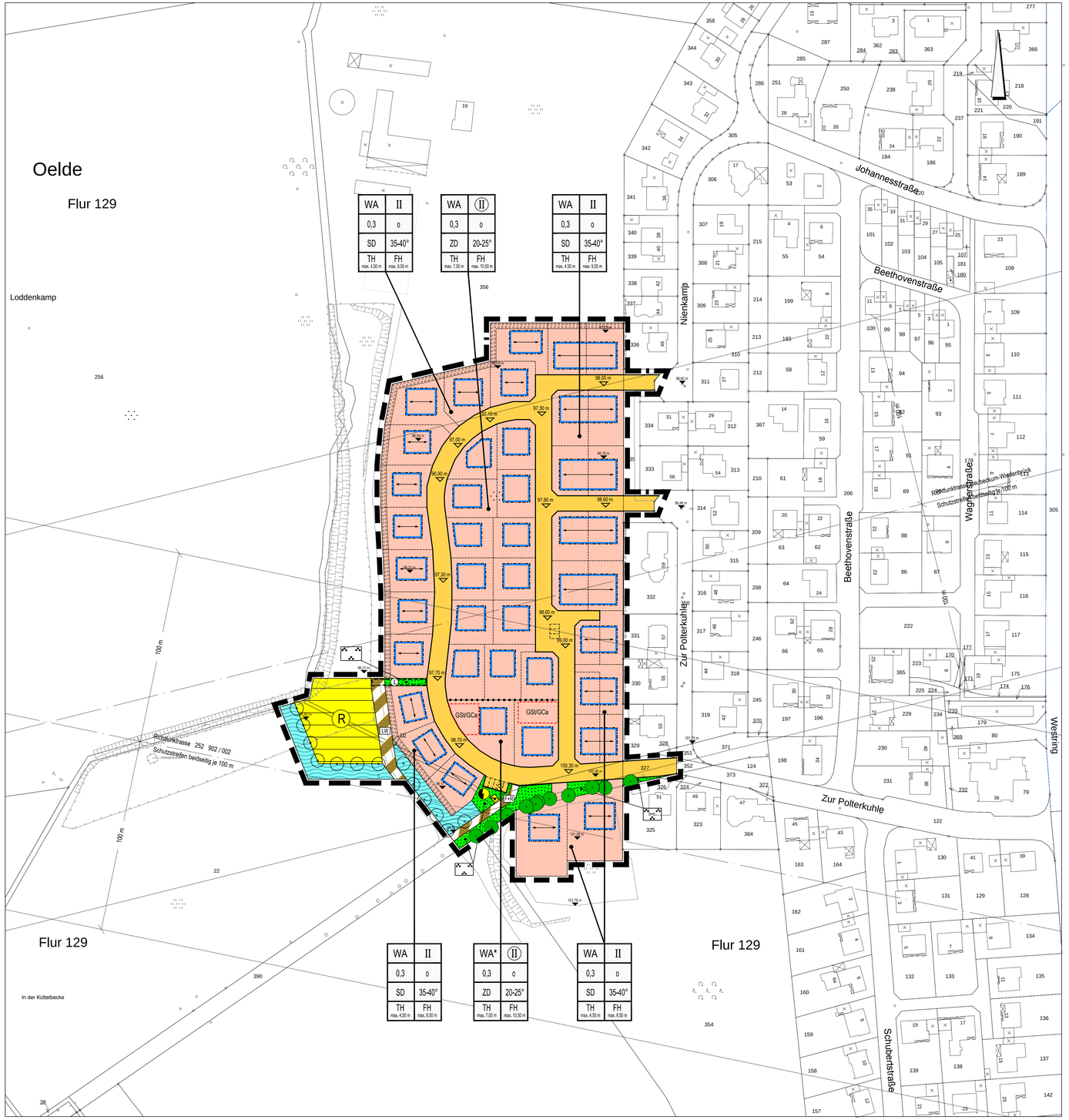


LEGENDE

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

- TH max. 4,50 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, zwingend § 20 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

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

- Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage
- GCa Gemeinschaftscarportanlage

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- F+R — Fuß- und Radweg
- LW — Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- R — Regenrückhaltebecken
- Trafostation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Öffentliche Parkanlage

Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen, hier: naturnaher Graben

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

- LR — 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

- Pflanzstreifen (siehe textliche Festsetzungen)
- anzupflanzende Baumreihe (siehe textliche Festsetzungen)
- zu erhaltender Einzelbaum (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfirstrichtung

- Angabe der Hauptfirstrichtung
- 96,92 m — geplante Strassenendausbauhöhe 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	o	Bauweise
Dachform	SD	35-40°	Dachneigung
Traufhöhe	TH max. 4,50 m	FH max. 10,50 m	Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen

- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen, beidseitig je 100 m

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

- vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

- Katastergrenzen
- 151 — Flurstücksnummern
- 5 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandenes Nebengebäude
- 96,92 m — vorhandene Höhe über NN

Ermächtigungsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch ÄndG 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. 1509).

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.

Oelde, den . .2012

Bürgermeister — Schriftführerin

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den . .2012

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

Techn. Beigeordneter

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

Bürgermeister — Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom . .2013 bis . .2013 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den . .2013

Bürgermeister

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

Bürgermeister — Schriftführerin

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

1. Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
2. 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 Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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).
4. Pflanzliste
   Zur Schaffung des Pflanzstreifens mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Botanischer Name (Deutscher Name)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Textliche Festsetzungen I

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 ZD = Zeltdach, SD = Satteldach. In den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise zulässig:
1. Pultdächer, wenn diese gegeneinander versetzt angeordnet werden und die Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen
2. Krüppelwalme, wenn die Länge der Traufe des Krüppelwalms ein Drittel der Giebelbreite nicht überschreitet.
In den Bereichen, in denen Zeltdächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig, hierbei darf die Firstlänge maximal ein Viertel der Trauflänge 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.

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 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 Fünfteln der Firstlänge des Daches um 2,00 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang 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 / 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 und zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel.

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 Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind.
Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscarportanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit 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 Pastelltöne)
- 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. Auf den mit WA* gekennzeichneten Flächen sind je Einzelwohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

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.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen 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).

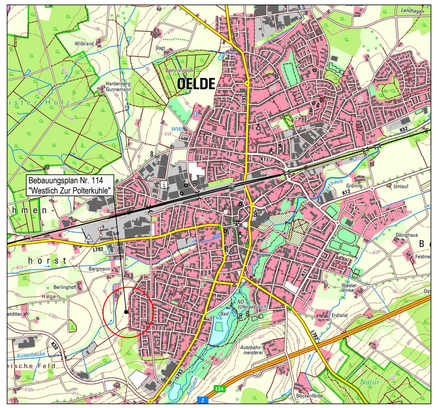
Textliche Festsetzungen II

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

PFLANZSTREIFEN:
Zur Einbindung des neuen Wohngebietes in das Landschaftsbild wird am Rand des Plangebietes ein durchgehender 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen standgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen dreireihig versetzt zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Eine Auswahl standortlich geeigneter Gehölzarten zur strauchbetonten Eingrünung des Plangebietes befindet sich obenstehend unter dem Punkt "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste").

ANZUPFLANZENDE BAUMREIHE:
Zur Schaffung einer Leitlinie entlang des offenen Gewässers ist eine Baumreihe aus standortgerechten Hochstämmen anzupflanzen.

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



ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Oelde

Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle"

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

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

Stand 01/13 - Gez. ra

Dateiname: BP114-version03.dwg