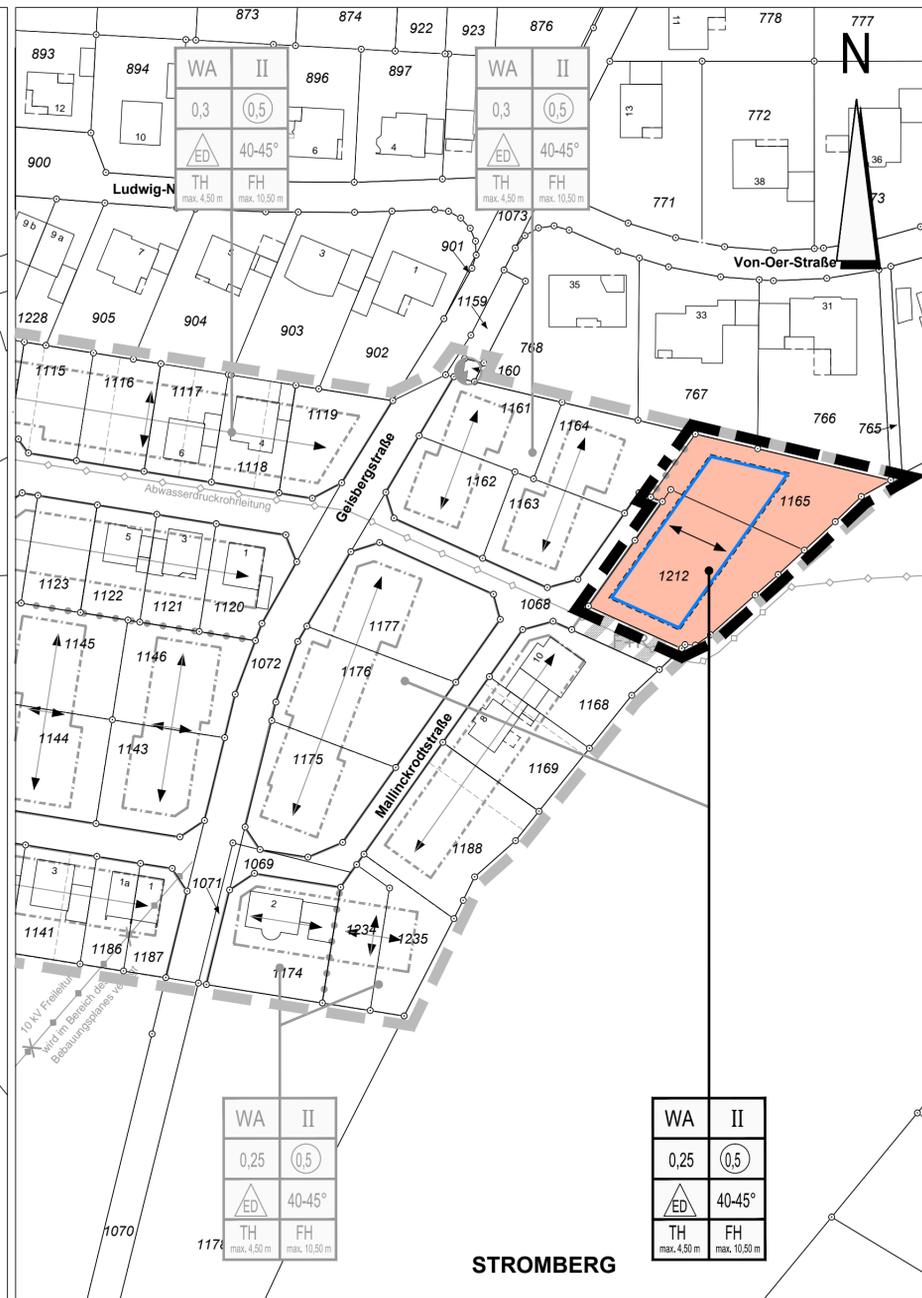


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"



Darstellung der 3. vereinfachten Änderung



LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 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. 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
- 0,6 Geschößflächenzahl § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 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 (Zweckbestimmung siehe Einschieb)
- F+R Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Trafostation

Sonstige Festsetzungen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfirstrichtung
 Angabe der Hauptfirstrichtung

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

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,25	0,5	Geschößflächenzahl
Bauweise	ED	40-45°	Dachneigung
Traufhöhe	TH max. 4,50 m	FH max. 10,50 m	Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Versorgungsleitung hier: Abwasserdruckrohrleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter
 vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

- Bestandsangaben
- Katastergrenzen
 - 151 Flurstücksnummern
 - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - 141,50 m Ungefäher Verlauf der Höhenlinie mit Angabe der vorhandenen Höhe über NN (Urgelände)

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:
 Die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung 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 - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.
TRAUFHÖHE:
 Die minimal bzw. maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) 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 - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:
 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 - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.
DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
 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 Dachzeileinschnitte.

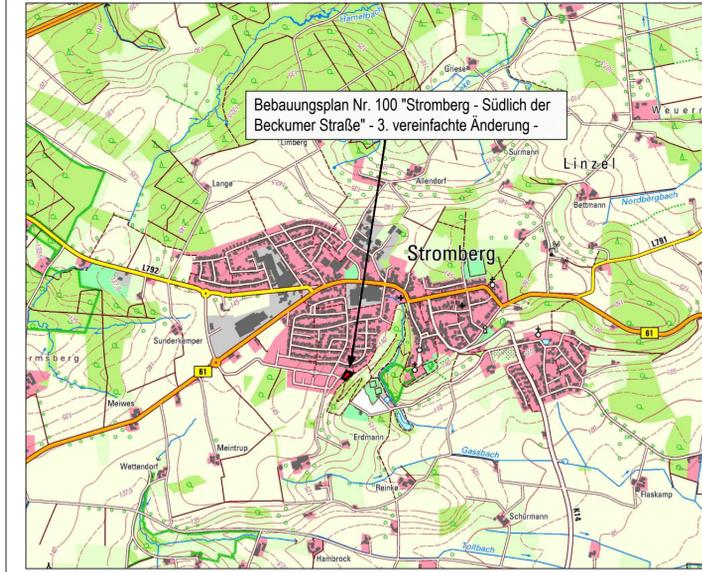
GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:
 Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

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

STÜTZMAUERN:
 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe von Stützmauern 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 - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

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 Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB
ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
 Die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet", als "Mischgebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuweisung).



ÜBERSICHTSPLAN
 © Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

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 Art. 2 G zur Bescheinigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 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 Art. 2 G zur Modernisierung des VerwaltungsverfahrensG und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. 5. 2014 (GV. NRW. S. 294).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Rat der Stadt Oelde hat am 22.06.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB die Aufstellung dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" beschlossen.	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung	Der Rat der Stadt Oelde hat am 22.06.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" einschließlich der Begründung beschlossen.	Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" einschl. der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom . 2015 bis . 2015 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anträgen gem. § 10 BauGB die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" am . 2015 als Satzung beschlossen.	Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem . 2015 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . 2015 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.
Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015
Bürgermeister	Schriftführerin	Bürgermeister	Schriftführerin	Bürgermeister	Schriftführerin

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 Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Denkmalschutz/Denkmalpflege
 Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodenfunde u. ä. innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Folgende Hinweise sind daher zu berücksichtigen:
 - Erste Erdbewegungen sind 4 Wochen vor Beginn dem LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Dem LWL-Archäologie für Westfalen (Tel.: 0251-591-8911) oder der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz -DSchG- NRW).
 - Dem LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Der Rat der Stadt Oelde hat am 22.06.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB die Aufstellung dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" beschlossen.	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung	Der Rat der Stadt Oelde hat am 22.06.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" einschließlich der Begründung beschlossen.	Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" einschl. der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom . 2015 bis . 2015 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anträgen gem. § 10 BauGB die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" am . 2015 als Satzung beschlossen.	Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem . 2015 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . 2015 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.
Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015	Oelde, den . 2015
Bürgermeister	Schriftführerin	Bürgermeister	Schriftführerin	Bürgermeister	Schriftführerin

BEBAUUNGSPLAN Nr. 100

"Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"

- 3. vereinfachte Änderung -

Gemarkung: Oelde

Flur: 412

Planungsstand: Entwurf, § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1 : 1000

Fachdienst
Planung und
Stadtentwicklung

Stand 07/15 - Gez. ra | Dateiname: BP100-3-vereinf-aend-version01.dwg