

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung vom 20.10.2015.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung vom 11.06.2013.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 256) (1) in der zuletzt geänderten Fassung vom 20.05.2014.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung vom 25.06.2015.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung vom 05.03.2013.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung vom 31.08.2015.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung vom 31.08.2015.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV/NRW. S. 558) in der zuletzt geänderten Fassung vom 16.03.2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung vom 31.08.2015.

HINWEISE

Denkmalschutz
Im Falle von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfinden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Umweltbelange
Geholzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

Vorgartensatzung
Die Vorgartensatzung der Stadt Oelde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet:
NICHT ZULÄSSIG SIND die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9(1) Nr. 1 + Nr. 6 BauGB

GRZ 0.3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0.3
 GFZ 0.6 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0.6
 FH maximale Firsthöhe, gemessen von OK Verkehrsfläche bis OK Gebäudefirst mittig vor dem Grundstück
 3 WO Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Grundstück
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB

Durch Baugrenzen gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche
 offene Bauweise/nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße; neben Anliegerverkehr nutzbar als öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Fahrrecht für Müll- und Rettungsfahrzeuge und Leitungsrecht

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft
 Wasserflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9(7) BauGB
 Stellfläche für Müllbehälter
 Aufstellfläche für die Feuerwehr, 5,50m x 11,00m
 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger
 geplante Grundstücksgrenze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 vorhandene Flurstücksnummer
 vorhandene Bebauung
 vorgeschlagener Standort für Baum entfällt

Kirschenallee mit NDL-Höhen
 Hausanschluss mit NDL-Höhe
 Zaun
 Hecke
 Mauer
 Laubbäum
 Nadelbaum
 Strauch
 Eingangstür
 89,25 Geländehöhe NN
 79,89 NN Traufhöhe NN
 81,01 NN Firsthöhe NN
 81,01 NN Gebäudehöhe NN

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW:

Dächer
Zulässige Dachformen sind Flachdach, Walmdach oder Satteldach mit mittlerer bis steiler Neigung (30° bis 45°) mit traufseitiger Ausrichtung zur Villa. Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig. Zulässige Farben für Dachpfannen sind in Anlehnung an die vorhandenen Farben der denkmalgeschützten Villa Rot, Braun, Anthrazit und Schwarz. Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind in nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

Antennen
Parabolantennen sind, soweit dies technisch möglich ist, auf einer nicht einsehbaren Dachseite anzubringen. Die Farbe sollte der Farbe des Daches bzw. der Außenfassade angepasst werden.

Fassaden
Die Fassadenmaterialien sollen eine der Umgebung des Denkmals angemessene Wertigkeit aufweisen, bevorzugt sollen die an der Villa vorhandenen Materialien aufgegriffen werden. Grundsätzlich sind gedeckte Farben anzuwenden. Zur Gestaltung der Gebäudeaußenwände sind Verblend- bzw. Sichtmauerwerk und Putz (nur gedeckte Farben) zulässig. Glänzende oder spiegelnde Materialien sollen zur Gebäudeaußenwandgestaltung ausgeschlossen werden.

Einfriedigungen
Die Errichtung von Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m ist zulässig. Mauern und sonstige Einfriedigungen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

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.

Dieser Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom aufgestellt worden.

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführer

Für den Entwurf
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, den

Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Oelde hat am gem. § 3 Absatz 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ einschl. der Begründung beschlossen.

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem öffentlich aus. Mit dieser Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

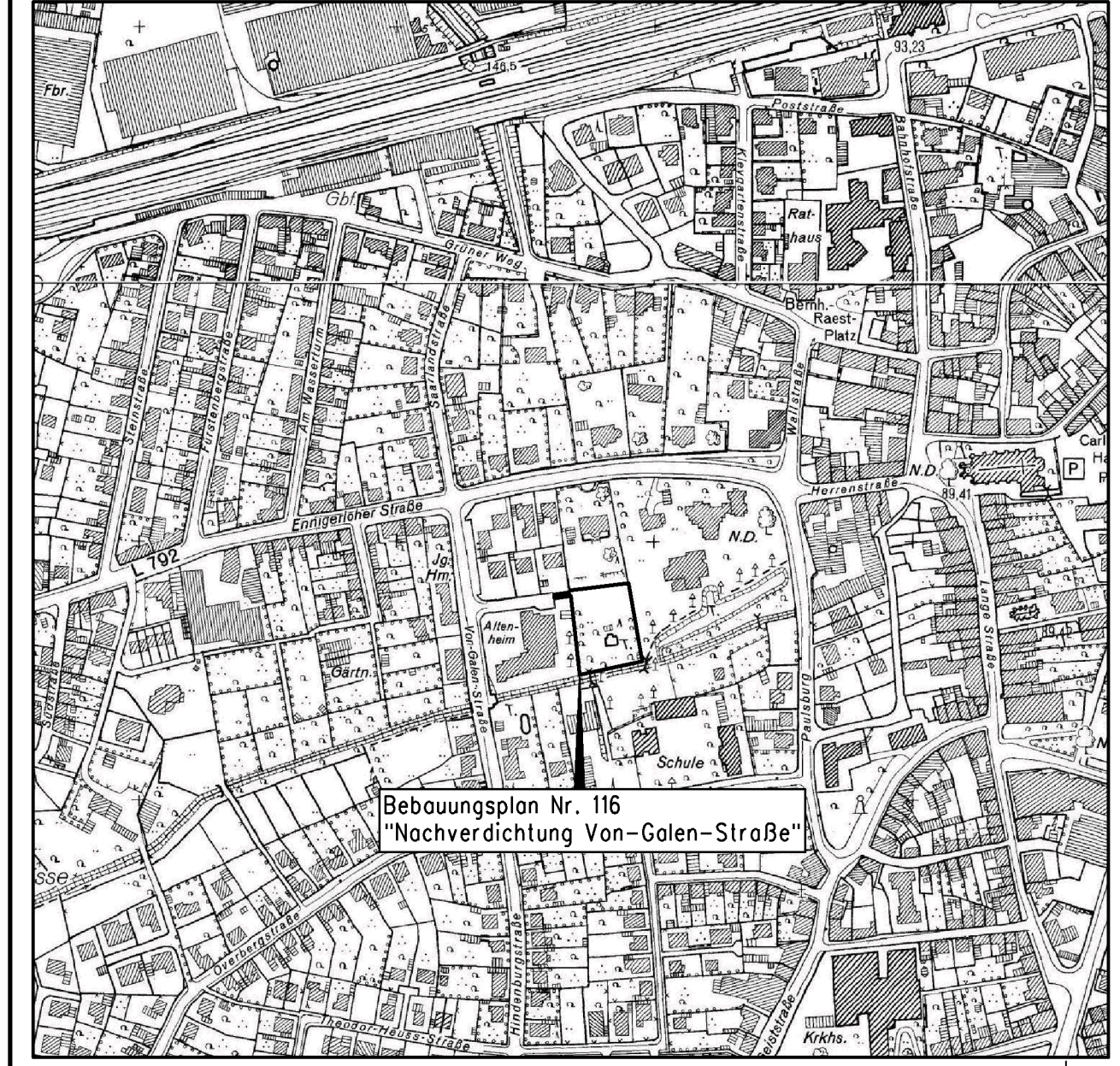
Oelde, den

Bürgermeister Schriftführer

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:

GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure
Wasserwirtschaft - Tal- / Straßenbau - Abwasser
Design - Freiraum - Landschaftsplanung - Städte
Wardendorfer Str. 111 59320 Oelde Fon: (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax: (02522) 9362-10
info@gsh-oeelde.de / www.gsh-oeelde.de

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:



Bebauungsplan Nr. 116
"Nachverdichtung Von-Galen-Straße"

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:
Ingenieurbüro
Greife und Helfmeier
Wardendorfer Str. 111
59320 Oelde

Ausschnitt: Oelde
Planungsstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 500

Stand: 11/2015