

### 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 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung vom 25.06.2015.

**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 Bodenfindungen 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  
 275 vorhandene Flurstücksnummer  
 vorhandene Bebauung  
 vorgeschlagener Standort für Müllbehälter  
 Baum entfällt

**Legende:**  
 Kirschlorbeer 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 .....

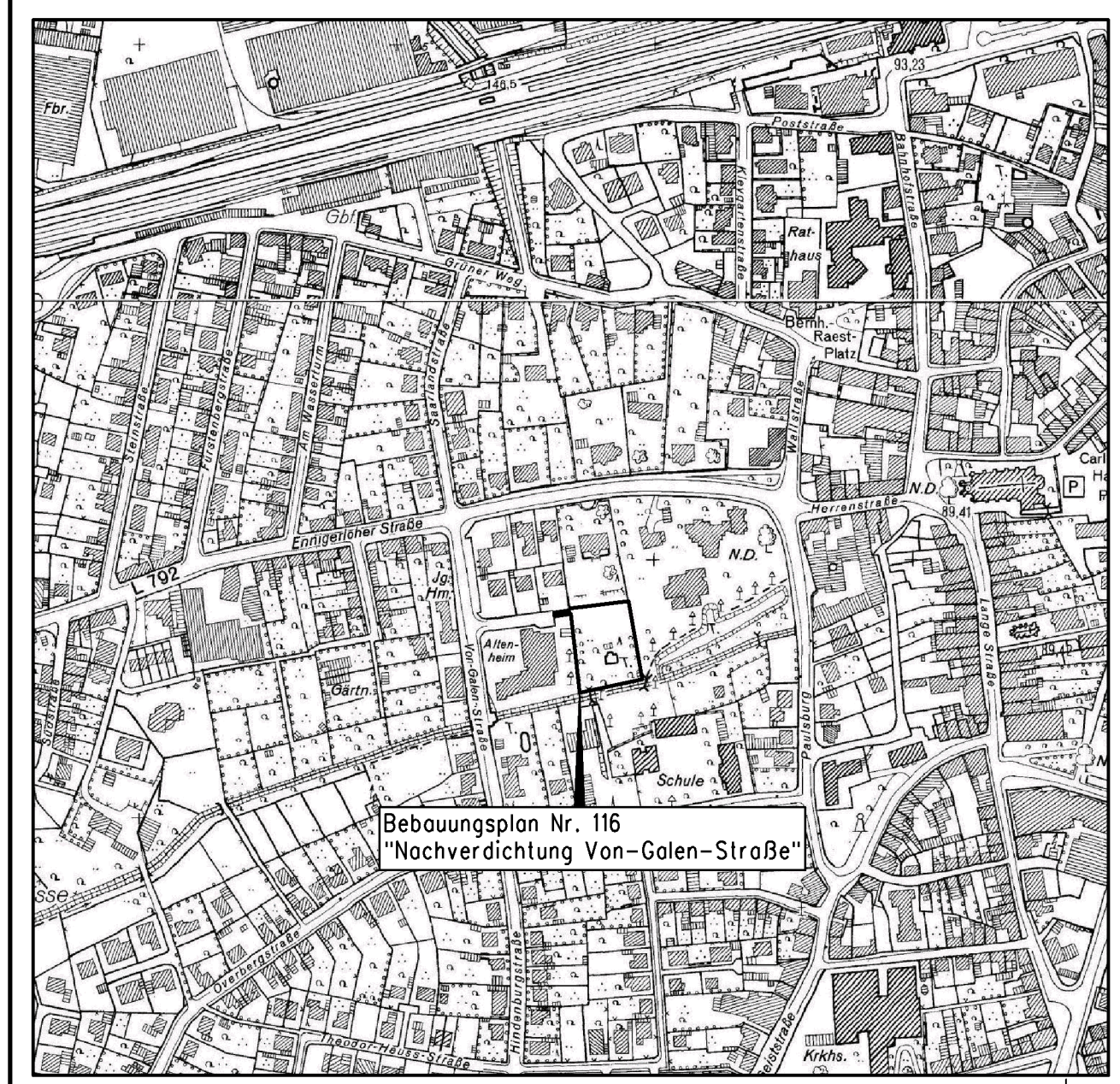
Dieser Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem ..... öffentlich aus. Mit dieser Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den .....

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:

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



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

**Oelde**

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

Ausschnitt: Oelde  
Planungsstand: Entwurf  
Maßstab: 1 : 500

Stand: 11/2015