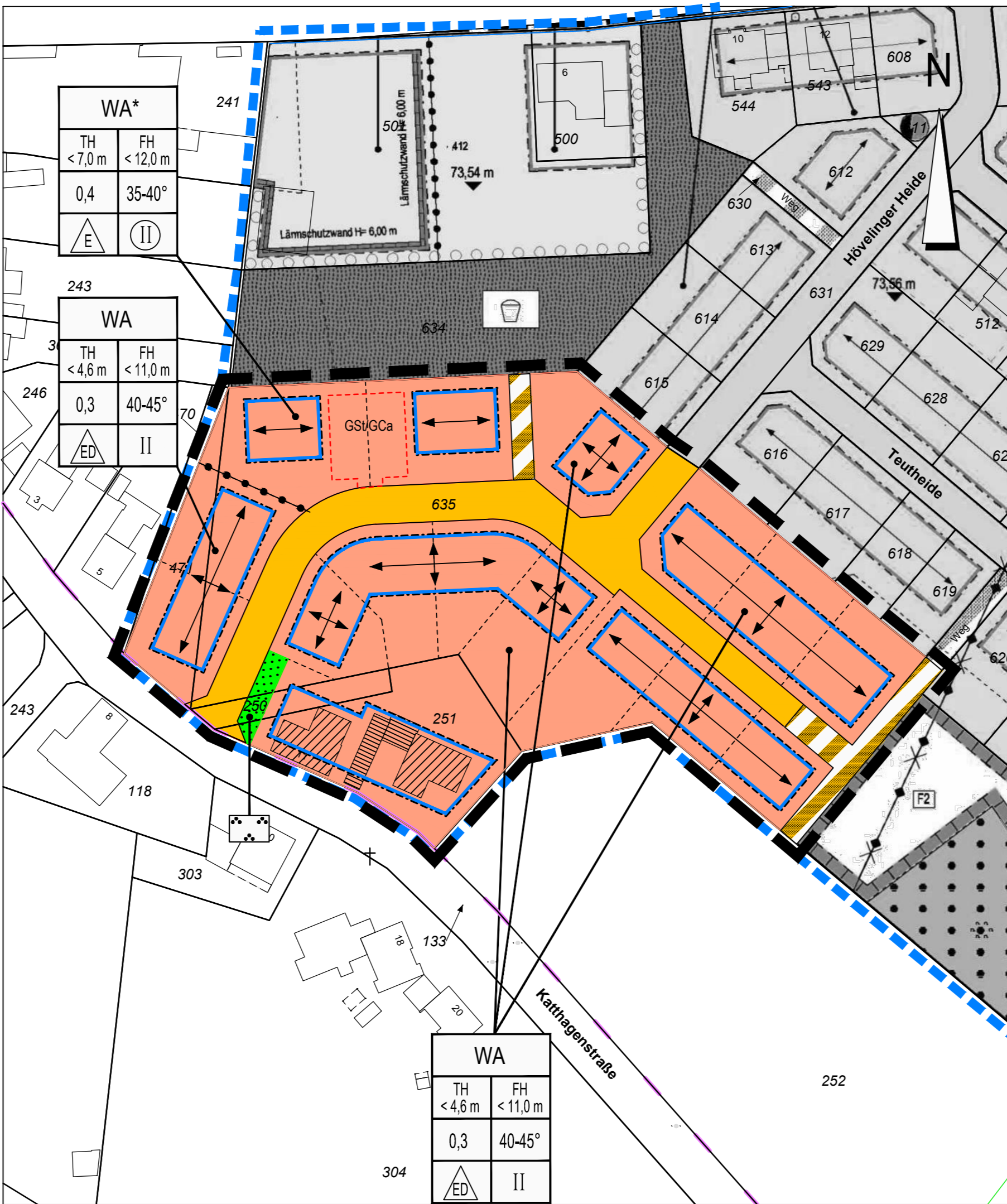


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße"



Darstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße"



LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung § 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 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
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
 E nur Einzelhäuser 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

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

Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 GST Gemeinschaftsstellplatzanlage
 GCa Gemeinschaftscharportanlage

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
 Parkanlage

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfstrichtung
 Angabe der Hauptfstrichtung

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter
 vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

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

Art der baulichen Nutzung
 Traufhöhe
 Grundflächenzahl
 Bauweise

Nachrichtliche Übernahmen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 "LETTE - SÜDL. HERZEBROCKER STRASSE"

Bestandsangaben
 Katastergrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 vorhandenes Nebengebäude

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. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

HAUPTFSTRICHTUNG:
 Die Hauptfstrichtung 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. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde 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. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde festgelegt.

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. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde 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 Ortsgang 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 mind. 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharportanlagen festgesetzt sind. Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscharportanlage 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.

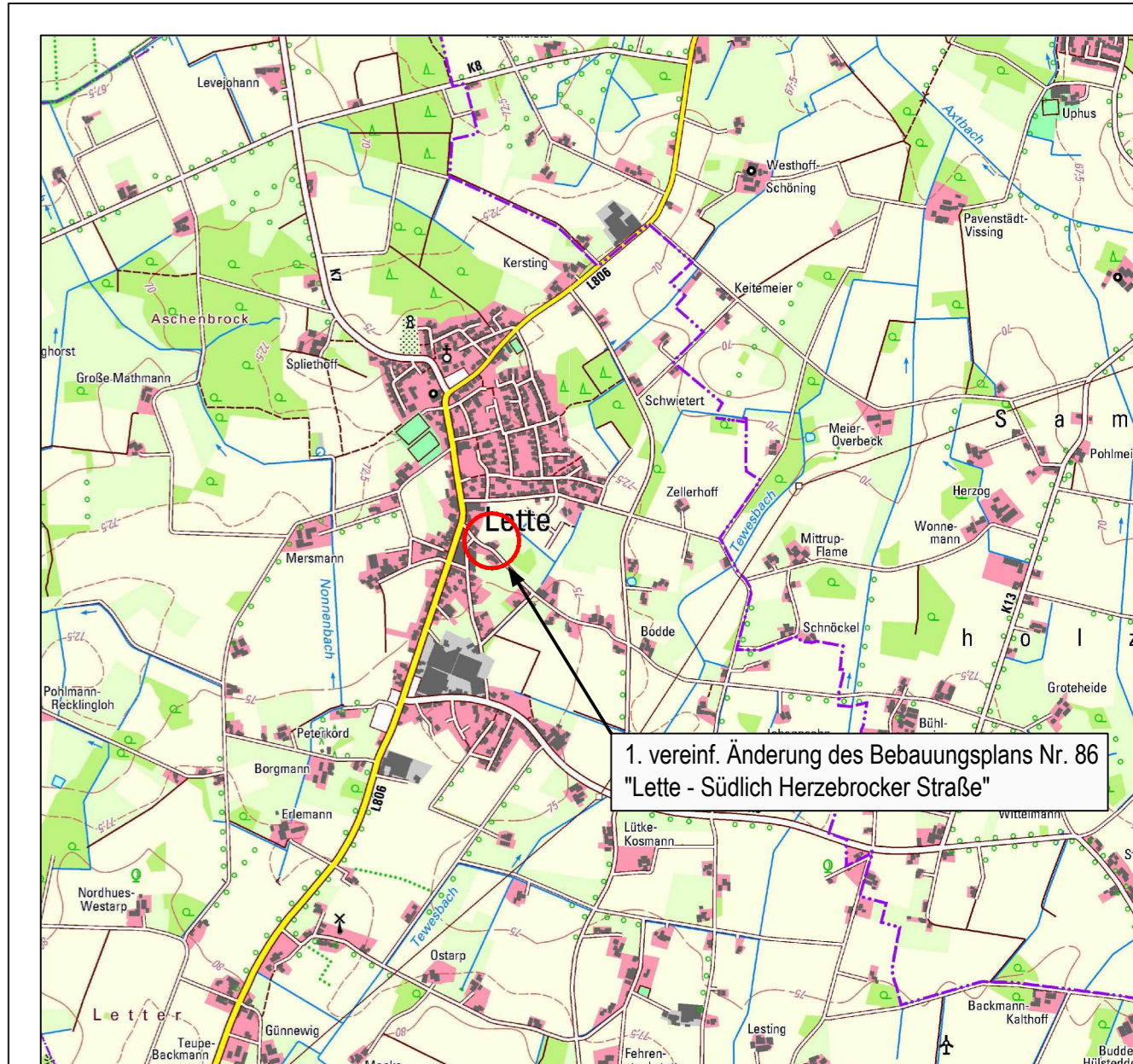
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN:
 Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt,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

Textliche Festsetzungen II

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB
 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
 Die notwendigen Maßnahmen innerhalb und außerhalb (Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361tlw.) der Geltungsbereiche des in seinen übrigen Bereichen weiterhin gültigen Bebauungsplans Nr. 86 und dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 erfolgen als Ausgleich der durch diese Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet", als "Gewerbegebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb des Bebauungsplans Nr. 86 und dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Hinweis zum Verfahren:
 Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße". Sollte die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" wieder maßgeblich.



ÜBERSICHTSPLAN
 © Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

BEBAUUNGSPLAN Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" - 1. vereinfachte Änderung -



Gemarkung: Oelde
 Flur: 23
 Planungsstand: Entwurf,
 Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Maßstab: 1 : 1000

Fachdienst
 Planung und
 Stadtentwicklung

Der Rat der Stadt Oelde hat am 2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB die Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" beschlossen.

Oelde, den
 Bürgermeister Schriftführerin

Für den Entwurf:
 Stadt Oelde
 Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den

Der Rat der Stadt Oelde hat am 2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den
 Bürgermeister Schriftführerin

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" einschl. der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich der Begründung öffentlich ausgelegen.

Oelde, den
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anträge gem. § 10 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" als Satzungsbeschluss beschlossen.

Oelde, den
 Bürgermeister Schriftführerin

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den
 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 der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 verwerfen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
- 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).