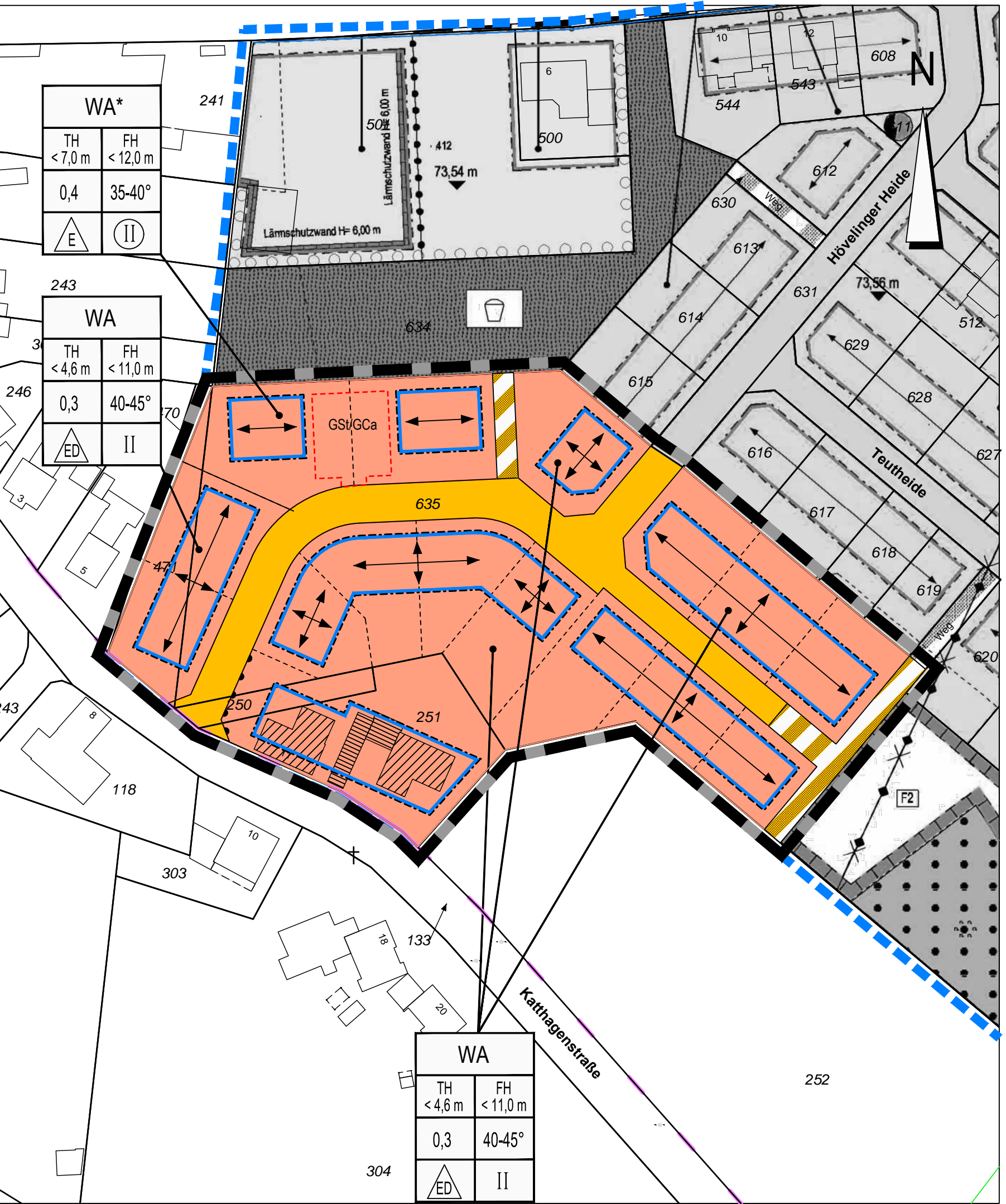


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße"



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



LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Verkehrsräume** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
 - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 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, zwingend § 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 Gemeinschaftsorgananlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einrichtf.)
 - GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage
 - GCa Gemeinschaftsorgananlage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Festsetzungen**
 - Nutzungsschablone** (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

WA	
TH < 7,0 m	FH < 12,0 m
0,4	35-40°
E	II
 - Nachrichtliche Übernahmen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 "LETTE - SÜDL. HERZEBROCKER STRASSE"
 - Katastergrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandenes Nebengebäude
 - Bestandsangaben**

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.

HAUPTFIRSTRICHTUNG:
Die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

SOCKELHÖHE:
DieSockelhöhe 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.

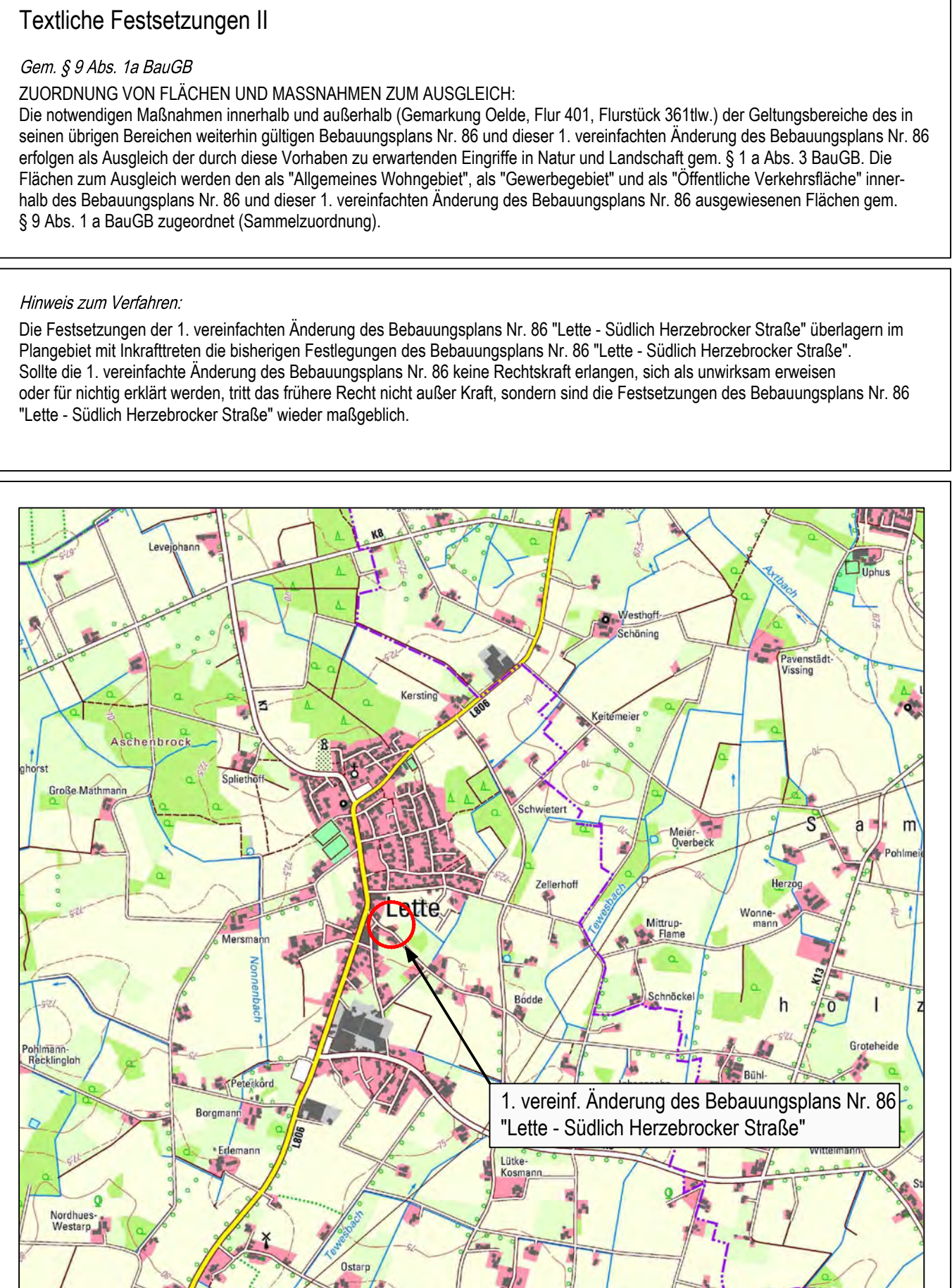
TRAUFHÖHE:
Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtraufe) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher 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 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 mind. 5,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsorgananlagen festgesetzt sind. Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsorgananlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsorgananlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftsorgananlage 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.



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 Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" beschlossen.

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den ...

Bürgermeister ... Schriftführerin ...

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 ...

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen 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 verwenden. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeologische 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).

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 Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabstimmungen 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. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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 20.05.2014 (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).

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 Doppelwohnhälfte 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.

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

Stand 10/16 - gez. ra | Dateiname: BP086-1-aenderung-version02.dwg