

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 gem. § 19 BauNVO, Höchstmaß hier 0.3
- GFZ 0.6 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO, Höchstmaß hier 0.6
- FH 99.40 maximale Firsthöhe, hier 99.40 m ü. NHN gem. § 18 BauNVO
- 5 WO Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

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

- Durch Baugrenzen gekennz. überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN 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 zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger

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 am Abfuhrtag gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Aufstellfläche für die Feuerwehr, 6.00m x 12.00m gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

- Konischstift mit Höhen
- Hauswandhöhe (Keh-Höhe)
- Zee
- Hecke
- Heide
- Laubbäume
- Nadelbäume
- Strauch
- Eingangsportal
- Giebelwand
- Traufhöhe NN
- Firsthöhe NN
- Gebäudehöhe NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Dächer
 Zulässige Dachform ist das Flachdach.
 Glänzende, glasierte 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, glasierte oder spiegelnde Materialien sollen zur Gebäudeaußenwandgestaltung ausgeschlossen werden.

Einfriedigungen
 Die Zulässigkeit von Einfriedigungen richtet sich nach der Vorgartensatzung der Stadt Oelde. Mauern und sonstige Einfriedigungen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Müllstellplätze
 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.
 Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5 m betragen. Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

Stellplätze
 Werden Stellplätze außerhalb des Vorgartens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, ist für je vier Stellplätze ein Hochstammbaum mit einer Mindesthöhe von 2 m auf der Stellplatzfläche anzupflanzen. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterhalb, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen.

Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 31 (4) LWG NRW
 Im Bereich des Gewässerrandstreifens (Fläche für die Wasserwirtschaft) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten.

HINWEISE

Denkmalschutz
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (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).

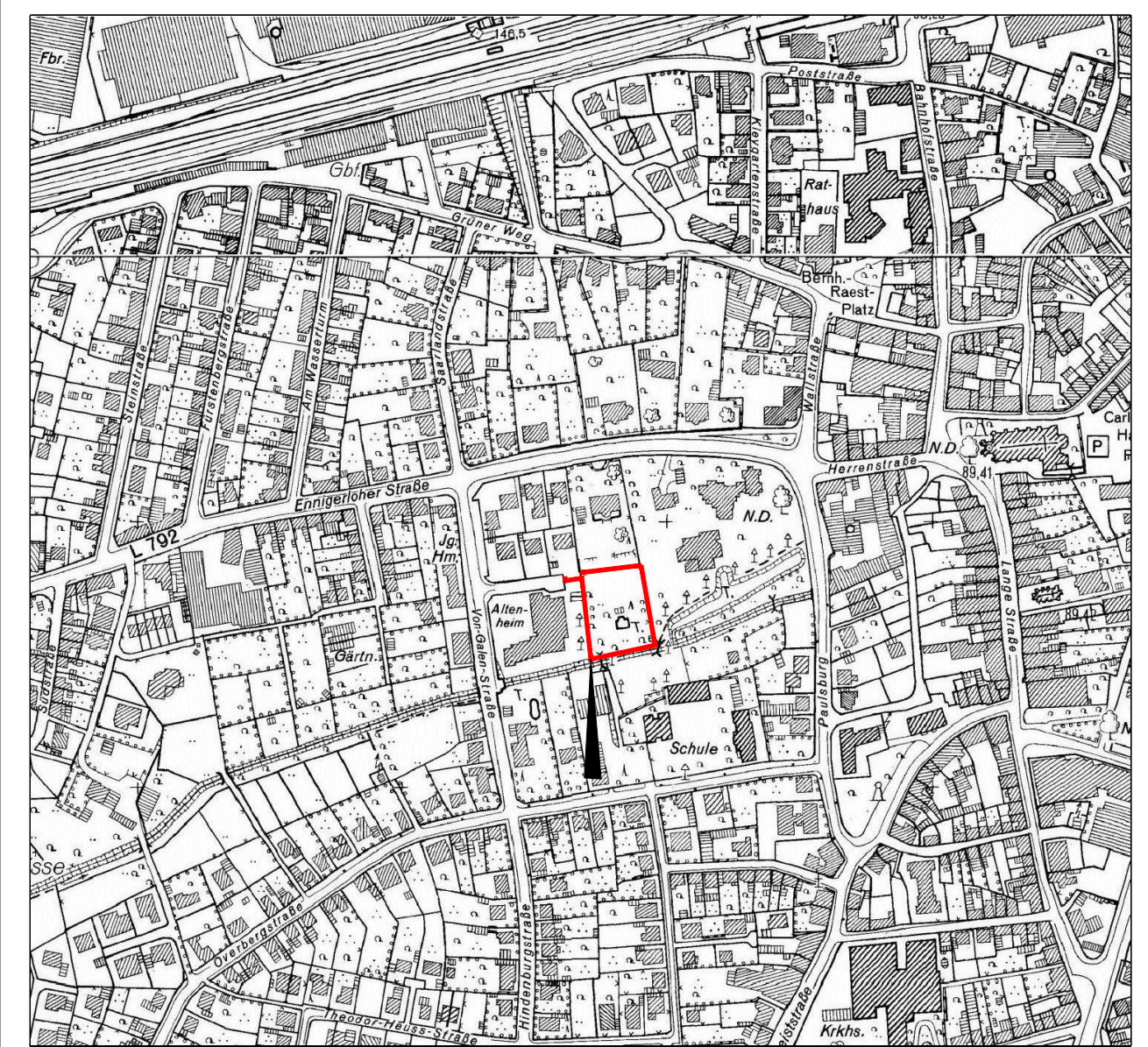
Umweltbelange
 Gehölznennungen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen. Auf die Regelungen des BNatSchG wird ergänzend hingewiesen.

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

Pflanzliste für Bäume an Stellplätzen
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Blumenesche (Fraxinus ornus)
 Echter Roldorn (Crataegus laevigata)
 Baumhasel (Corylus colurna)

Kampfmittel
 Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Treten bei den Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

Niederschlagswasser
 Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u. a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten.



ÜBERSICHTSPLAN M: 1 : 5.000

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 Schriftführerin

Für den Entwurf

Stadt Oelde
 Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den

Technischer Beigeordneter

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

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführerin

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

Oelde, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung vom 20.07.2017.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung vom 04.05.2017.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW vom 15.12.2016) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV-NRW/45/2016 vom 28.12.2016) (1) in der zuletzt geänderten Fassung vom 20.05.2014.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV-NRW, S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung vom 15.11.2016.

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 08.07.2016.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NW S. 226, ber. S. 716), in der zuletzt geänderten Fassung vom 15.11.2016.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung vom 04.05.2017.

Vorgartensatzung der Stadt Oelde vom 22.02.1996, zweite Änderungssatzung vom 02.03.2011

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

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:

GREIWE UND HELFMEIER
 Diplom-Ingenieure

Wasserwirtschaftl. Tief-/Straßenbau-Abwasser
 Ökolog. Freiraum u. Landschaftsplanung -Städte

Warendorfer Str.111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
 Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
 info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ am als Satzung beschlossen.

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführerin

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

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

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:
 Ingenieurbüro
 Greiwe und Helfmeier
 Warendorfer Straße 111
 59302 Oelde

Ausschnitt: Oelde
Planungsstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 500

Stand: 08 / 2017