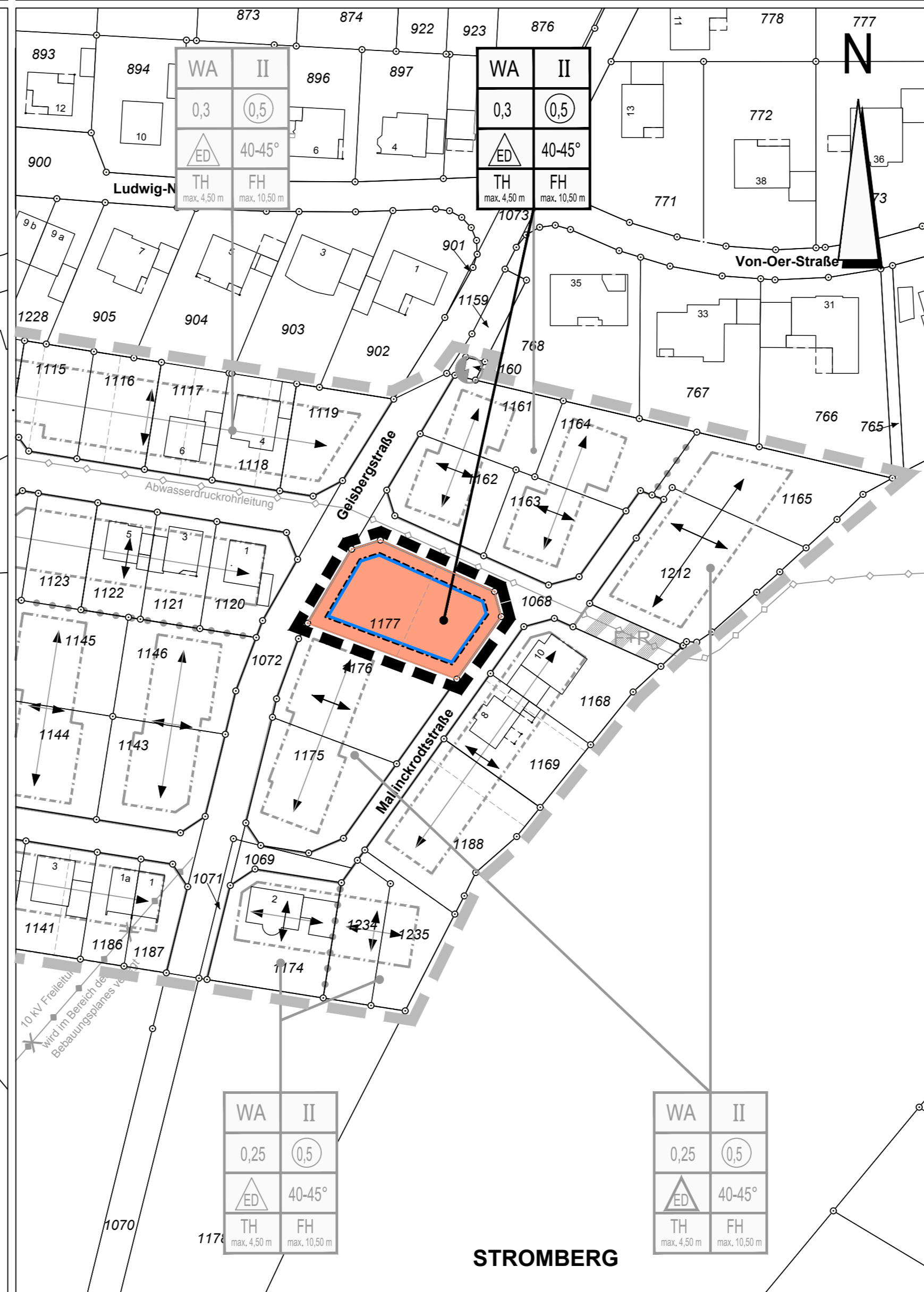


# Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"



# Darstellung der 5. vereinfachten Änderung



# LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. 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 Traufhöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen) § 18 BauNVO
  - FH Firsthöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen) § 18 BauNVO
  - 0,3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
  - 0,6 Geschößflächenzahl § 20 BauNVO
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
  - o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser 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

- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
  - F+R Fuß- und Radweg

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
  - Trafostation

- Sonstige Festsetzungen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
  - Hauptfirstrichtung

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

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,5	Geschößflächenzahl
Bauweise	ED	40-45°	Dachneigung
Traufhöhe	TH max. 4,50 m	FH max. 10,50 m	Firsthöhe

- Nachrichtliche Übernahmen
  - Unterirdische Versorgungsleitung hier: Abwasserdruckrohrleitung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"
- Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter
  - vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

- Bestandsangaben
  - Katastergrenzen
  - Flurstücksnummern
  - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
  - Ungefäher Verlauf der Höhenlinie mit Angabe der vorhandenen Höhe über NN (Urgelände)

# Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

**DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:**  
Die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung 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 und wird von der Stadt Oelde - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

**TRAUFHÖHE:**  
Die minimal bzw. maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) 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 und wird von der Stadt Oelde - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

**HÖHE BAULICHER ANLAGEN:**  
Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

**DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:**  
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 muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dachschneitte.

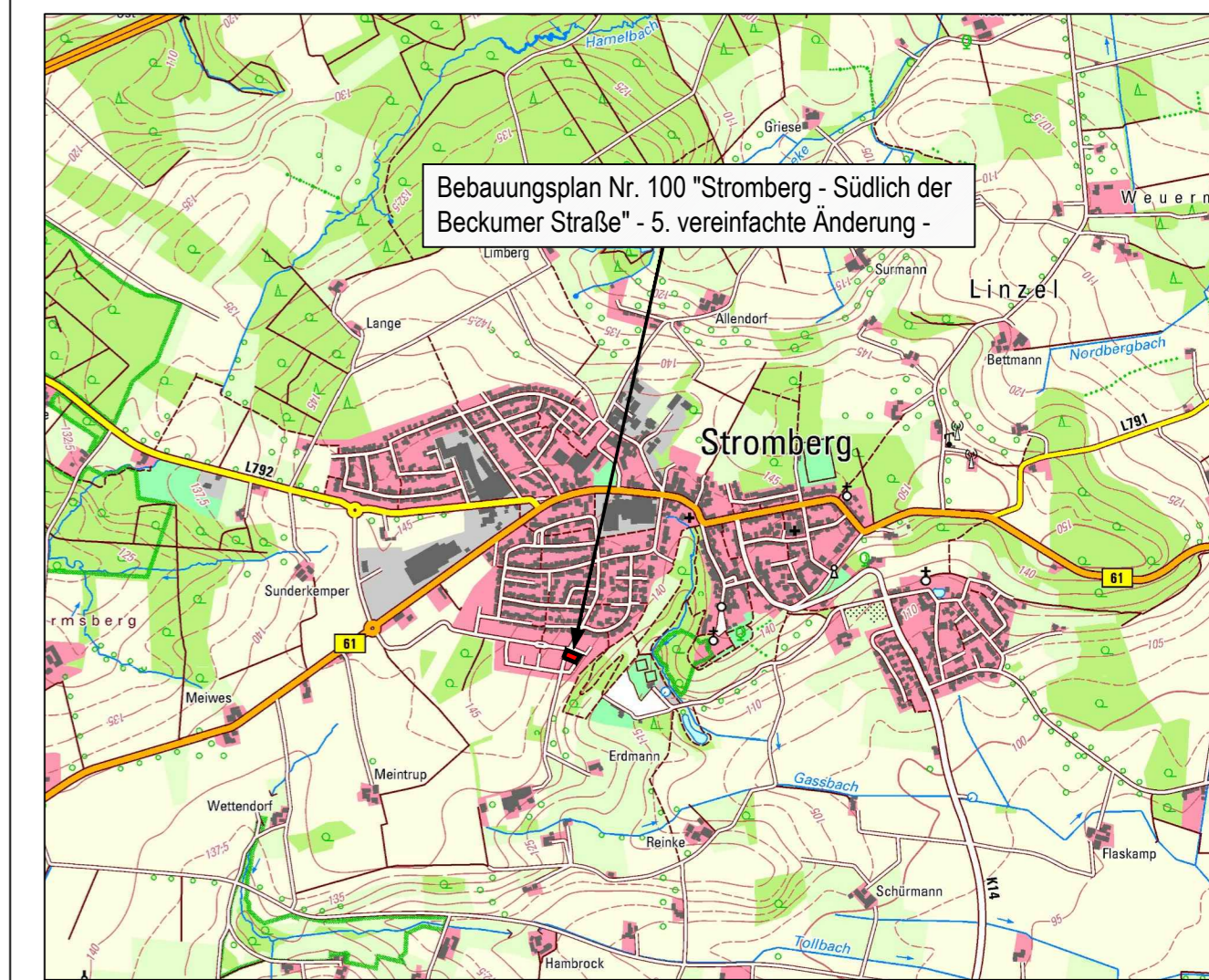
**GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:**  
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

**DOPPELHÄUSER:**  
Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

**STÜTZMAUERN:**  
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe von Stützmauern 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 und wird von der Stadt Oelde - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

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 Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB  
**ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:**  
Die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet", als "Mischgebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuweisung).



ÜBERSICHTSPLAN  
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

## Ermächtigungsgrundlagen

- Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung (BauO NRW 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005)
- Planzeichenverordnung (PlanZv) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## 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 an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 verwerten. Für je 100 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Denkmalschutz/Denkmalpflege  
Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodenfunde u. ä. innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Folgende Hinweise sind daher zu berücksichtigen:
  - Erste Erdbewegungen sind 4 Wochen vor Beginn dem LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
  - Dem LWL-Archäologie für Westfalen (Tel.: 0251-591-8911) oder der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz -DSchG- NRW).
  - Dem LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Der Rat der Stadt Oelde hat am 22.06.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB die Aufstellung dieser 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeister Schriftführerin

Für den Entwurf:  
Stadt Oelde  
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den .....

Der Rat der Stadt Oelde hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeister Schriftführerin

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" einschl. der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anträge gem. § 10 BauGB die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" am ..... als Satzung beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeister Schriftführerin

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer 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

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 100

### "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"

#### - 5. vereinfachte Änderung -

Gemarkung: Oelde

Flur: 412

Planungsstand: Entwurf, § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1 : 1000

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Stand 06/18 - Gez. ra | Dateiname: BP100-5-vereinf-aend-version01.dwg