

### LEGENDE

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Zahlenwerte sind in der Regel in Prozent zu verstehen) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

0,3 Grundflächenzahl § 19 BauVO

0,3 Geschossflächenzahl § 20 BauVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauVO

o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauVO

EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauVO

Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Tabelle)

F+R Fuß- und Radweg

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Tabelle)

Kinder Spielplatz

Öffentliche Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft

Hier: Renaturierung Bergelbach, Ausgestaltung lt. Genehmigung vom 12.07.2002 gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen für Lärmschutzwälle

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfestschichtung

Angabe der Hauptfestschichtung

Nutzungsschablone (Die Zahlenwerte sind in der Regel in Prozent zu verstehen)

Art der baulichen Nutzung

WA	I	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,3	Geschossflächenzahl
EA	40-45°	Dachneigung

Bauweise

Nachrichtliche Übernahmen

Unterschiedliche Versorgungskategorie

Art: siehe Beschreibung

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

vorgeschätzte neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

Kaltwassergerinne

f57 Flurstücksummen

vorhandene Gebäude

99,40 m Vorhandene Höhe über NN

Ergänzt gem. Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 21.07.2003: Flächen für Versorgungsanlagen Standort für eine Toilette

#### Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Vorgarteneinrichtung und die Entwässerung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Historische Bodenlandschaften sind als Funde von kulturhistorischen Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig.
- Gemäß Gutachten des BÜRO Dr. Mark, Dr. Schew & Partner GmbH vom Juni 2002 ist das gesamte Plangebiet durch das relativ hoch stehende Grundwasser geprägt. Es ist davon auszugehen, dass sich im westlichen Plangebiet ein max. Grundwasserstand von 1,50 m unter Flur - bezogen auf das Ursprungsniveau - einstellen kann. Im östlichen Plangebiet sind Stände bis ca. 0,8 m unter Flur - bezogen auf das Ursprungsniveau - vorzusehen.
- Durch Sandentnahme und Kampfmittelbeeinträchtigung haben sich im Bereich des Plangebietes Möglichkeiten zur Ablagerung von Stoffen und Siedlungsrisikofaktoren ergeben, punktuell Ablagerungen können daher nicht ausgeschlossen werden. In einigen Bereichen des Plangebietes können sich Baugrundbeeinträchtigungen durch anhydroschichtige Gänge ergeben.
- Grundrisslich sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minderung an Versickerung zu erreichen. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regulierung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering versuchten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Richtleitungen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verweilen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauVO) des Baugrundstückes sollte ein Regenwasserabflussvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück verregnet werden.
- Innenhalb der mit "XXX" und "II" gekennzeichneten Flächen sind neben den oben beschriebenen Lärmmissionen (Bahnstraße, BAB A2) durch die südlich liegende Sportanlage (Jahreszeiten) gebelastete Geräuschbelastungen zu erwarten. Innenhalb dieser Flächen werden die Richtwerte der 18. BImSchV von 50 dB(A) tags während der Ruhzeiten um bis zu 2 dB(A) überschritten, nachts sind keine Überschreitungen durch Sportplätze zu erwarten.

#### Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GOW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666/S.667 NW 2003), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 294).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2820).

Bauordnungsverordnung (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 485).

§ 65 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (LBO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 238), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2000 (GV. NRW. S. 439, 446) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98).

Dieser Bebauungsplan Nr. 84 "Weitkamp" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 04.02.2002 aufgestellt worden.

Oelde, den 05.02.2002

gez. Demin  
Bürgermeister

Oelde, den 19.04.2002

gez. Abschalter  
Techn. Beigeordneter

Die Beilegung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 28.11.2002 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 29.11.2002

gez. Abschalter  
Techn. Beigeordneter

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 10.03.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 84 "Weitkamp" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 12.03.2003

gez. Demin  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anmerkungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 84 "Weitkamp" am 21.07.2003 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 22.07.2003

gez. Demin  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat am 21.07.2003 die Begründung des Bebauungsplans Nr. 84 "Weitkamp" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 21.07.2003

gez. Demin  
Bürgermeister

#### Textliche Festsetzungen

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

DACHNEIGUNG / HAUPTFESTSCHICHTUNG:

Die Dachneigung und die Hauptfestschichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

SOCKELHÖHE:

Die Sokkelhöhe darf maximal 0,60 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird bei der Stadt Oelde - Tiefbauamt - festgelegt.

TRAUFHÖHE:

Die Traufhöhe in Schmittkante zwischen den Außenflächen des sog. aufgehenden Mauerwerks und der Dachkante darf bei einseitiger Bauweise maximal 4,60 m und bei zweigeschossiger Bauweise maximal 7,50 m jeweils bezogen auf OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde - Tiefbauamt - festgelegt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die Firsthöhe darf bei einseitiger Bauweise 10,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise 13,50 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde - Tiefbauamt - festgelegt.

DACHAUFBAUEN / DACHENSCHWITTE:

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten in Dachschwelle 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 Dachschwellen.

GARAGEN / CARPORTS / HEISENANLAGEN:

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Gänge 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.

DOPELHÄUSER:

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

VORGÄRTEN:

Auf Grundstücken mit Südwest-, Süd- oder Südostschneidung sind die Bestimmungen der Vorgarteneinrichtung der Stadt Oelde bzgl. der Definition des Vorgartens und der damit verbundenen weiteren Bestimmungen nicht anzuwenden. Stattdessen ist § 5 Abs. 3 der Vorgarteneinrichtung der Stadt Oelde anzuwenden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VORBEREITUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:

Innenhalb des gesamten Plangebietes ist mit gebietsuntypischen Lärmmissionen durch die nördlich liegende Bahnstraße Dortmund-Hannover und die südlich liegende Bundesautobahn A 2 zu rechnen. Um nachteilige Innenpegel von L<sub>1</sub> > 30 dB(A) zu erreichen, ist auf allen als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesenen Flächen daher geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, definiert als Schalldämm-Maße R<sub>w</sub> für die Außenbauteile bzw. Schalldämmklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2118:

Außenwände: - R<sub>w</sub> = 62 dB für alle Wände.

Rollädenkästen: - R<sub>w</sub> 2 dB geringer als die nachfolgend angegebenen R<sub>w</sub> für die Fenster.

Fenster: - R<sub>w</sub> = 32 dB (entspricht Fensterschalldämmklasse 2) Diese Schalldämmklasse wird bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopanverglasung und umlaufender Dichtung erreicht.

Dächer: - R<sub>w</sub> = 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnung vorgesehen ist.

Neben den vorgenannten Festsetzungen ist auf den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen folgendes zu beachten: Innenhalb der mit "XXX" und "II" gekennzeichneten Flächen sind neben den oben beschriebenen Lärmmissionen (Bahnstraße, BAB A2) durch die südlich liegende Kreisstraße (Wiederbrücker Straße) gebelastete Geräuschbelastungen zu erwarten. Innenhalb dieser Flächen sind Außenbauteile, insbesondere im Dachgeschoss, auf der Straßenseite des Gebäudes vorzusehen, soweit nicht durch andere geeignete Maßnahmen nachts ein Innenpegel von L<sub>1</sub> > 30 dB(A) sichergestellt werden kann.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. -blümen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubbäumen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen, vorhandene Gehölze und Bäume werden hierauf angezählt.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die mit einem Einmalangebot umgrenzten Flächen (vorhandene Waldteile) sind in ihrem Bestand zu sichern und durch Ergänzungspflanzungen, soweit erforderlich, zu vervollständigen. Für die Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Bestand und die Neuanpflanzungen sind zu prüfen und dauerhaft zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

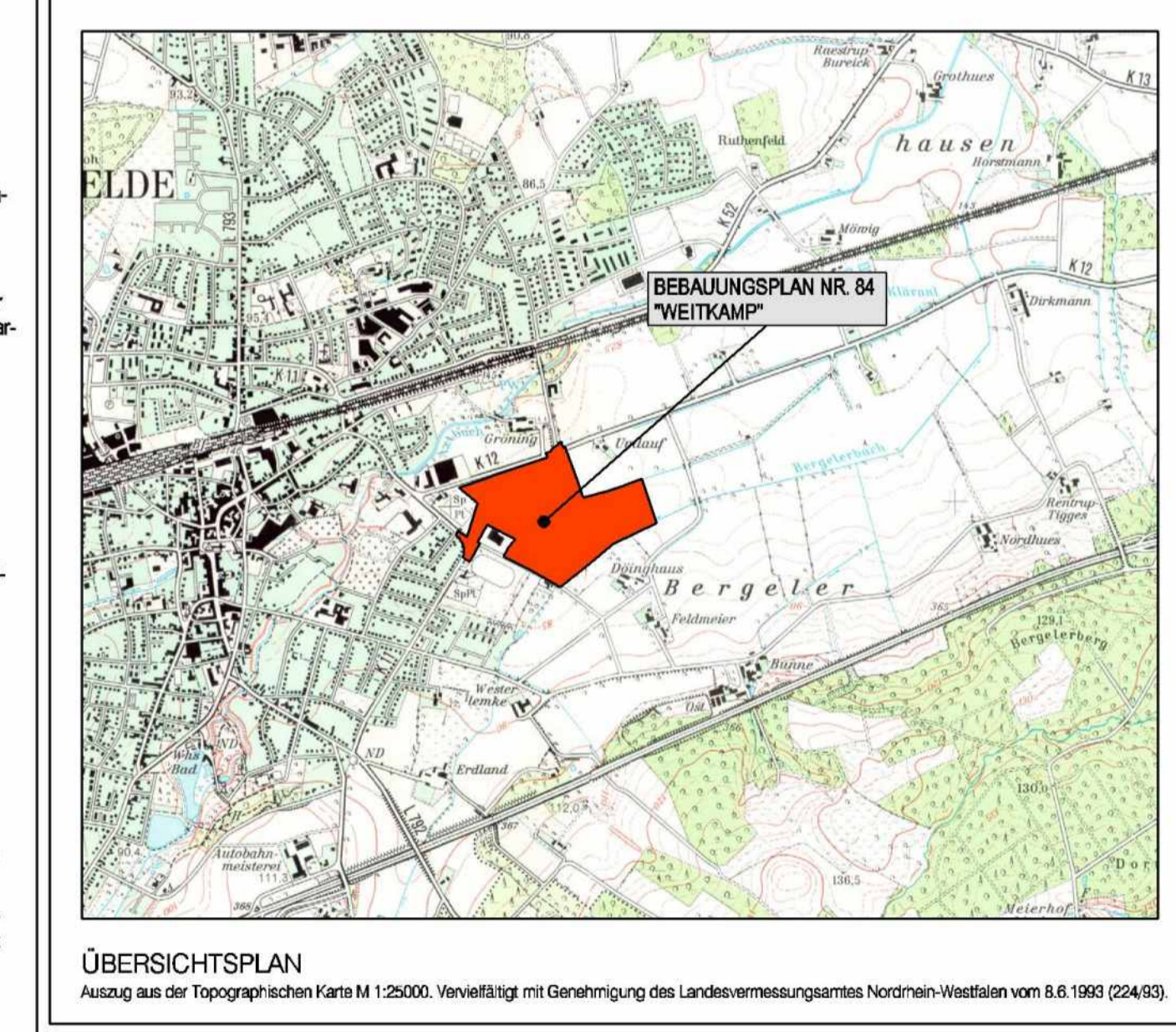
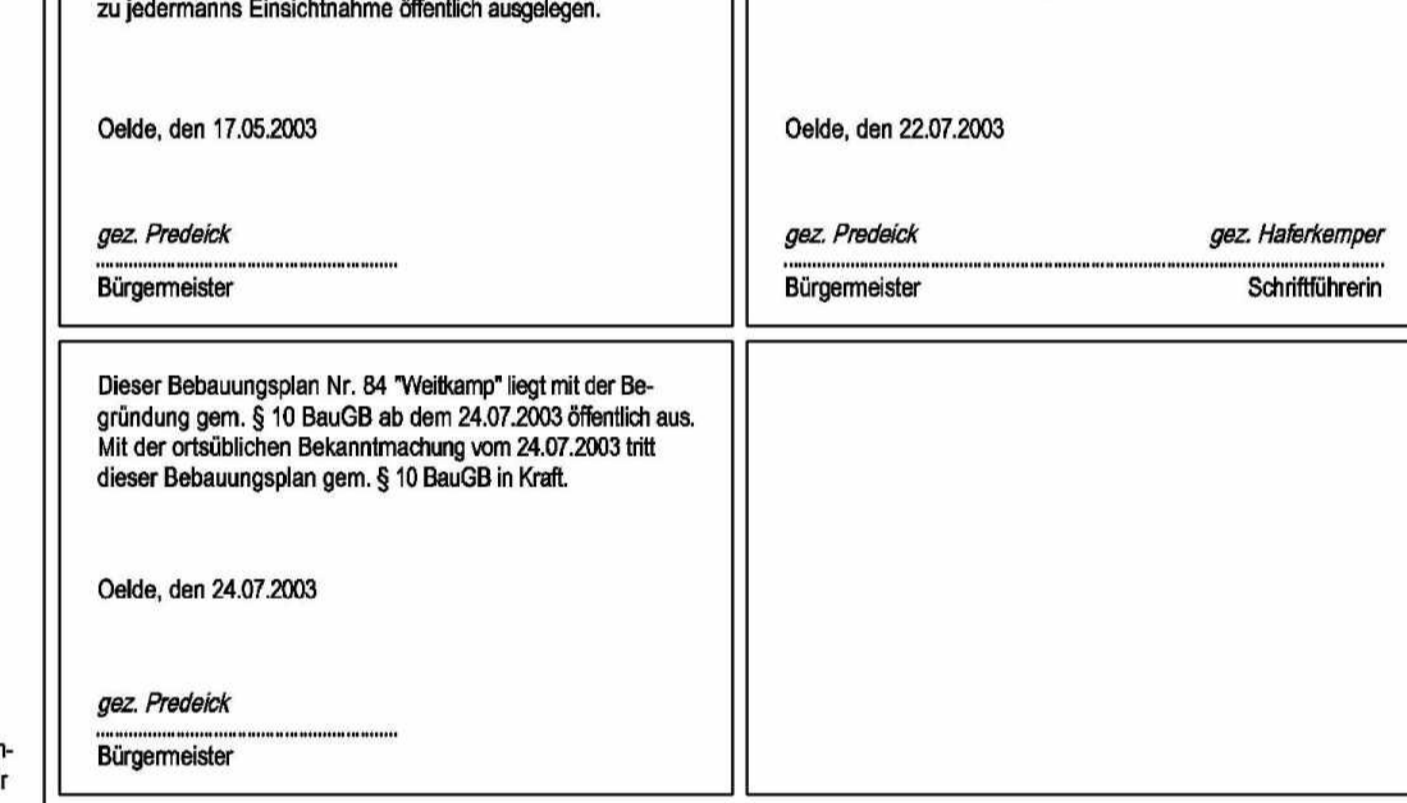
ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:

Die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 18/9w, Flur 105 Flurstück 30/9w und Flur 103, Flurstück 30/9w, erfolgen als Ausgleich der durch diese Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugerechnet (Sammelausweisung).

• Flur 105, Flurstück 18/9w, Flur 105 Flurstück 30/9w und Flur 103, Flurstück 30/9w.

Geländet gem. Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 21.07.2003:

Bürgermeister



### BEBAUUNGSPLAN Nr. 84 "WEITKAMP"

Gemarkung: Oelde

Flur: 8, 111

Verfahrensstand: Satzungsplan KOPIE

Maßstab: 1:1000

Datum: BP84-version1011.dwg - Stand 07/03 - Gez. ra