



LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** § 9 Abs. 7 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - MI** Mischgebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)
 - TH** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, wird nachgereicht § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO
 - FH** Firsthöhe als Höchstmaß, wird nachgereicht § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 19 BauNVO
 - 0,3** Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 19 BauNVO
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 19 BauNVO
- Bauweise und Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
 - o** offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 - a** abweichende Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche** § 23 Abs. 1 BauNVO
 - Baugrenze** § 23 Abs. 3 BauNVO
 - △** nur Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung** Fuß- und Radweg
- Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Fläche für ebenerdige Stellplatzanlagen, Carportanlagen sowie für Nebenanlagen
- Sonstige Festsetzungen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 - Hauptfirstrichtung** Angabe der Hauptfirstrichtung
 - Bedingte Festsetzung** Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
 - Nutzungsschablone** (Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)
 - Art der baulichen Nutzung**

WA	Zahl der Vollgeschosse
0,3	II
o	SD
 - Strafendausbauhöhen**
 - geplante Straßendausbauhöhe über NN wird nachgereicht
 - Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter** vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
 - Bestandsangaben**
 - Katastergrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandenes öffentliches Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandenes Nebengebäude
 - Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - BEZUGSPUNKT OK STRASSE (ENDAUSBAU)** Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.
 - GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN** werden nachgereicht

VORGARTEN
Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3 m von der Straßenseite.

DACHNEIGUNG / DACHFORM
Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten ZD = Zeltdach, FD = Flachdach und SD = Satteldach. Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firstlänge 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. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angerechnet.

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 Straßeneingangslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zur- oder Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind. Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscarportanlage 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.

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDRUNGEN
Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zu Gebäudevorderecken sind Grundstückseinfriedrungen nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun.

ABFALLBEHÄLTER
Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgarten nicht zugelassen. Zudem sind sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter so einzugruppen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 12 - 22 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

MISCHGEBIET
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogelände, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten angegebenen maximalen Vollgeschosse sind nicht zu überschreiten. Ein drittes Geschoss ist nur in den mit II-S gekennzeichneten Bereichen als Staffelegeschoss zulässig. Das Staffelegeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,0 m und auf einer mindestens 2,0 m.

DACHBEGRÜNNUNG VON FLACHDÄCHERN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Wohngebäude mit Flachdächern (bis 5 ° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünnung auszuführen. Für die Gewinnung von Solarenergie genutzte Flächen können hierfür angerechnet werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünnungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsfächen benötigt werden.

GESTALTUNG PRIVATER UNBEBAUTER FLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie § 8 BauO
Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen.

REGELUNG ZUR ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN UND NUTZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE / AUFSCHIEBEND BEDEINGTES BAURECHT
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB

Im Bereich der bedingten Festsetzung ist eine Wohnnutzung erst zu genehmigen, wenn planungsrechtlich geregelt ist, dass der angrenzende Bereich in der Nachbarschaft dies ermöglicht.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Auf die in der "Artenschutzrechtlichen Prüfung" (erstellt durch das Büro für Landschaftsökologie und Umwelplanung Wittenberg, Hamm im XX 2021) beschriebenen artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen wird hingewiesen. Diese betreffen XX und die Bauzeitenregelung (Gebölzbesetzung in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.09.02. und kein Beginn von Baulängkeiten in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.07.).
- Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an 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 (Trichteranlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerfen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwassererschließungsvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasserzuleitungen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturlandschaftliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfüllungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) 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).
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsitzung 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
- Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsanlagen abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

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. S. 202).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018. S. 421).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).

ÜBERSICHTSPLAN
© Geobaseplan: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Bebauungsplan Nr.137 "Goldbrink/Von-Nagel-Straße/ Zum Sundern"

Ausschnitt: Oelde - Nordost
Planungsstand: Entwurf gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Maßstab: 1 : 1000

Stand 1021 - Gez.Ste | Datenname: BP137-0_Goldbrink-Von-Nagel-Straße-Zum-Sundern.dwg

Dieser Bebauungsplan Nr. 137 "Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom XX.XX.XXXX aufgestellt worden.

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, den

Oelde, den

Bürgermeisterin Schriftführerin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX im Rahmen einer Auslegung stattgefunden. Die Planunterlagen lagen beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.

Oelde, den

Bürgermeisterin Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat am XX.XX.XXXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich auslegen.

Oelde, den

Bürgermeisterin Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 137 "Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem

Oelde, den

Bürgermeisterin Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 137 "Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom XX.XX.XXXX aufgestellt worden.

Oelde, den

Bürgermeisterin Schriftführerin