

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 53 "Pappelweg"

der Stadt Oelde

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 15.04.1991 einstimmig beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 53 "Pappelweg" der Stadt Oelde aufzustellen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Von dem Bebauungsplan "Pappelweg" der Stadt Oelde werden nachstehend aufgeführte Grundstücke erfaßt:

Flur 149, Flurstücke Nr. 54 und 628 tlw.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

- im Norden: Flur 149, Flurstück 574 tlw. (Straße "Zum Sundern")
- im Osten: Flur 149, Flurstücke 112, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104
- im Süden: Flur 149, Flurstücke 102, 101, eine Linie von der nordwestlichen Ecke der Parzelle Flur 149, Flurstück 101 zur südöstlichen Ecke der Parzelle Flur 149, Flurstück 615
- im Westen: Flur 149, Flurstücke 615, 616, 617, 622, 623.

Erfordernis der Planaufstellung

Da z. Zt. in Oelde eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht, sollen weitere Flächen überplant und als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die Fläche südöstlich der Straße "Zum Sundern" (Verlängerung Pappelweg) liegt zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 4 "Axthausen" Kirchspiel Oelde (Friedlandsiedlung) und Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde.

Die Fläche wird an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und bietet sich daher zur Abrundung der Wohnbebauung an der Straße "Zum Sundern" für eine Überplanung als "Allgemeines Wohngebiet" an.

Zur Schaffung von Bauplätzen im südlichen Teilbereich der Fläche ist es erforderlich, einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde, der als "Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage" ausgewiesen wird, in den neuen Bebauungsplan mit einzubeziehen.

Um diesen Teil als Wohnbaufläche ausweisen zu können und um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden, ist hierfür eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde erforderlich.

Das Verfahren für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" wird gleichzeitig durchgeführt.

Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet "Wohnbaufläche" aus, so daß eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" möglich ist.

### Planung und bauliche Nutzung

Das neue Wohngebiet wird durch die geplante Verlängerung der Straße "Pappelweg" erschlossen. Die Straße wird in einem Bogen in nordwestlicher Richtung wieder auf die Straße "Zum Sundern" geführt.

Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die z. Zt. noch vorhandene Hofstelle wird überplant, so daß 5 zweigeschossige Wohngebäude, 9 eingeschossige Einzelwohngebäude und 1 eingeschossiges Doppelwohngebäude erstellt werden können.

Um den Bauplatzbewerbern möglichst viel Spielraum bei der Planung ihrer baulichen Anlagen zu geben, werden in den Bebauungsplan Nr. 53 die nachstehenden Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

**DACHNEIGUNG:** Die Dachneigung beträgt für 1-geschossige Gebäude 35 - 38°; für 2-geschossige Gebäude 30°

**FIRSTRICHTUNG:** Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan

**DREMPELHÖHE:** Die Drempeelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Tragekonstruktion der Dachhaut, bei 1-geschossigen Gebäuden maximal 0,50 m betragen. Bei 2-geschossigen Gebäuden sind keine Drempele zugelassen.

**GARAGEN:** Die Traufhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen.

**SOCKELHÖHE:** Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße betragen.

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern wird nicht vermutet.

### Spielplatzanlagen und Grünflächen

In dem neuen Wohngebiet wird keine Fläche für eine Spielplatzanlage festgesetzt, da in den im Süden und Norden angrenzenden Wohngebieten insgesamt 4 Kinderspielplätze und 1 Bolzplatz in den rechtskräftigen Bebauungsplänen (Nr. 4 "Friedlandsiedlung" und Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde) abgesichert sind und in zumutbarer Entfernung liegen.

Im nordwestlichen Teil des Planbereiches befinden sich entlang der Straße "Zum Sundern" zwei erhaltenswerte Eichen und ein ca. 8,00 m breiter Pflanzstreifen. Die Eichen und der Pflanzstreifen werden als erhaltenswerter Bestand in den Bebauungsplan übernommen und im Bereich der beiden Eichen eine ca. 30,0 x 15,0 m große Grünfläche ausgewiesen.

### Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen

Im Planbereich liegt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Evtl. vorhandene Jauche- bzw. Dunggruben sind im Zuge der Abbrucharbeiten vollständig zu beseitigen.

Es wurde festgestellt, daß das Gebiet am Rande des Bombenabwurfgebietes über der Stadt Oelde liegt.

Vor Satzungsbeschluß wird das Gebiet vom Kampfmittelräumdienst auf eventuelle Einschlagstellen begutachtet.

Andere Altlasten werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vermutet.

#### Immissionsschutz

Geruchs- und Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

#### Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung wird über die jeweils zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen usw. ist zumindest teilweise auf dem Grundstück zu versickern bzw. durch geeignete Anlagen mit mind. 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen (z. B. Zisternen, Teichanlagen u. ä.) aufzufangen.

Zur Minimierung abflußwirksamer Flächenversiegelung wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

"Gem. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche (alle überbauten und versiegelten Flächen) bei eingeschossiger Bauweise 40% der Fläche des Grundstücks und bei zweigeschossiger Bauweise 50% der Fläche des Grundstücks nicht überschreiten."

Abfallstoffe werden nur den dafür vorgesehenen Deponien - außerhalb des Planbereiches - zugeführt.

#### Kosten

Bei der Durchführung der Maßnahmen werden voraussichtlich die folgenden überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Kanal (incl. Grundstücksanschlüsse)	450.000,-- DM
Straßenbau (incl. Beleuchtung)	240.000,-- DM
Grundstücks- u. Vermessungsksoten	4.000,-- DM

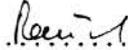
aufgestellt: Oelde, den 25. Juli 1991

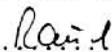
  
Terholsen  
Bürgermeister



  
Wetter  
Stadtdirektor

Mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Pappelweg" der Stadt Oelde öffentlich

ausgelegt am: 5.8.91 ...  .....

Auslegung beendet am: 6.9.91 ...  .....

Ergänzung zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 "Pappelweg" der Stadt Oelde

1t. Ratsbeschluß vom 4. 11. 1991

Gemeinschaftsstellplätze

Die im Bereich der 2-geschossigen Bebauung vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze werden zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs festgesetzt. Da der Bereich für eine 2-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, ist es erforderlich, eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der geplanten Grundstücksaufteilung wird jedem Bauplatz ein Teil der Stellplätze zugeordnet.

Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

Die Ergänzungen erfolgten gem. Ratsbeschluß vom 4. 11. 1991 aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken.

  
Terholsen  
Bürgermeister



  
Wetter  
Stadtdirektor