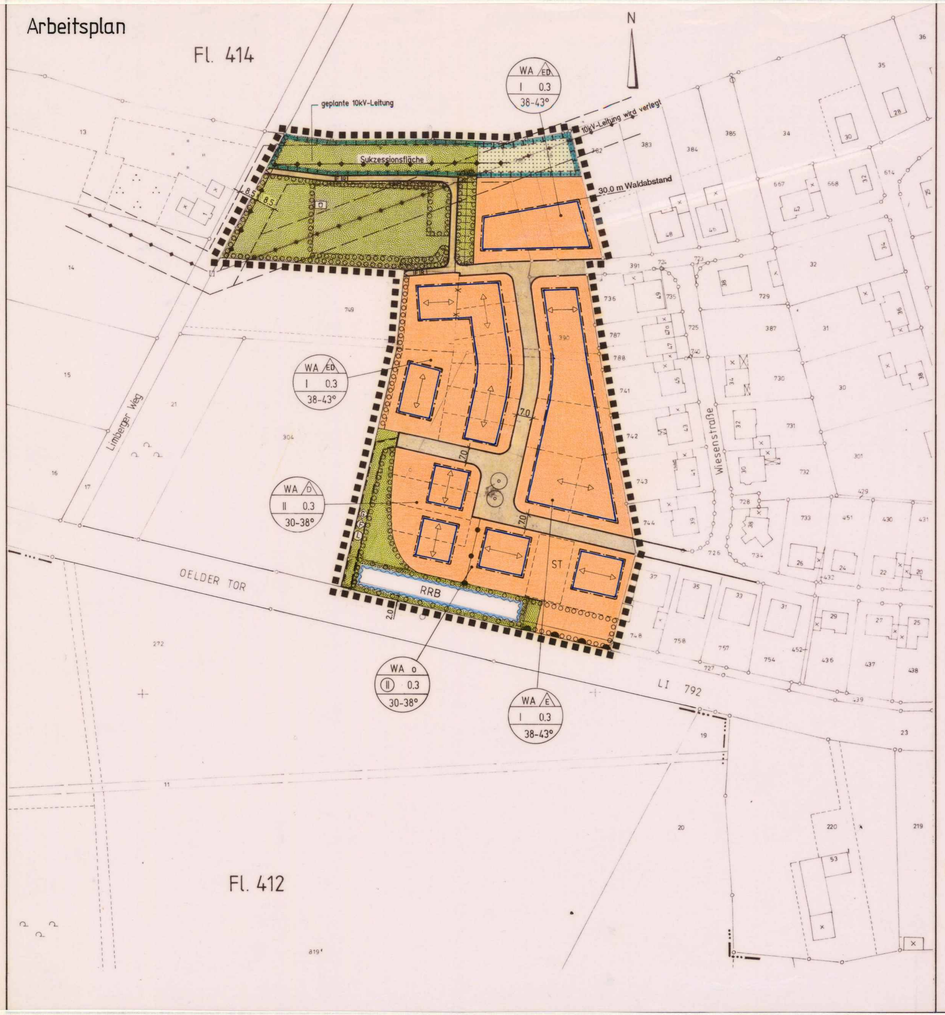


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

0,3 — Grundflächenzahl

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

o — Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

E — Nur Einzelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

E/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

D — Nur Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

< FR > - Fußweg / Radweg

Zu- und Abfahrtsverbot

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz (Spielbereich lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

RRB — Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9(1)Nr.21BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

390 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

10kV-Freileitung mit Schutzstreifen (vorhanden und geplant)

Geplante Erdwallanlage

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW i.V.m. §9(4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

38-43° — Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) **Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tank – stellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.**

2) **Gem. § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür festgesetzten Bereichen oder im seitlichen Grenzabstand, und zwar nur bis zur Höhe der gartenseitigen – rückwärtigen Baugrenze zulässig. Im Falle von **Eck**grundstücken sind die Garagen mit ihrer Längsseite im Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, um eine seitliche Eingrünung zu gewährleisten.

3) **Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**

Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,50 m und für die zweigeschossige Bauweise mit 11,00 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße und wird von der Stadt angegeben.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

a) In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Hauseinheit (Einzel- oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

b) In den Bereichen mit festgesetzter offener Bauweise sind je Hauseinheit maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

a) Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten **und ähnliches** sind z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen.

b) Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

In einer Entfernung von 30 m sind zur Straße Oelder Tor (bezogen auf die Straßenachse), bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Straße Oelder Tor einzubauen.

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

b) Pro 200 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

c) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8) **Gem. § 51 a LWG NW i.V.m. § 9(4) BauGB**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen o.ä. durch geeignete Anlagen (z.B. Teichanlagen, Zisternen, u.ä.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Für je 100 qm der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

HINWEISE

1) Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

2) Gem. § 51 a (1) S. 1 LWG NW i.V.m. § 9 (4) BauGB ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Für den Entwurf / **Wolters Partner, Coesfeld** Oelde, den 06.10.1995
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat am 14.03.1994 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 1 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 02.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oelde, den 04.10.1995
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 10.10.1995 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Oelde, den 11.10.1995
Stadtbaurat

Der Haupt- und Finanzausschuß der Stadt hat am 08.01.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen.
Oelde, den 09.01.1996
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26.02.1996 bis 26.03.1996 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Oelde, den 27.03.1996
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat am 13.05.1996 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Oelde, den 14.05.1996
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom 13.09.96
(Az. 35.2.1-5205-38/96)
Münster, den 13.09.1996

Die Bezirksregierung
Im Auftrag
gez. Gravemann
Oberregierungsbaurat

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 08.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 08.10.1996 Rechtskraft erlangt.
Oelde, den 08.10.1996
Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

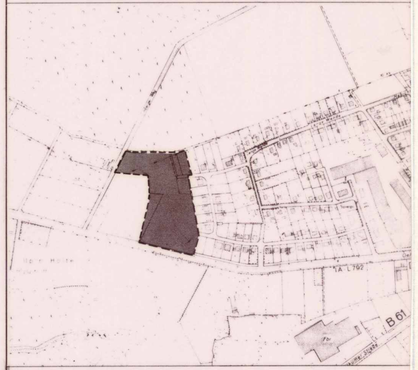
Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBL. S. 622).

Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

STADT OELDE

BEBAUUNGSPLAN Nr. 61

'STROMBERG-WESTL. DER WIESENSTRASSE'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Okt. '95	
PL^{GR}	114/46	
BEARB.	TI.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1000	

NORDEN

STADTDIREKTOR — PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER VBI
DARUPER STRASSE 11 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9080-0 FAX 9080-90