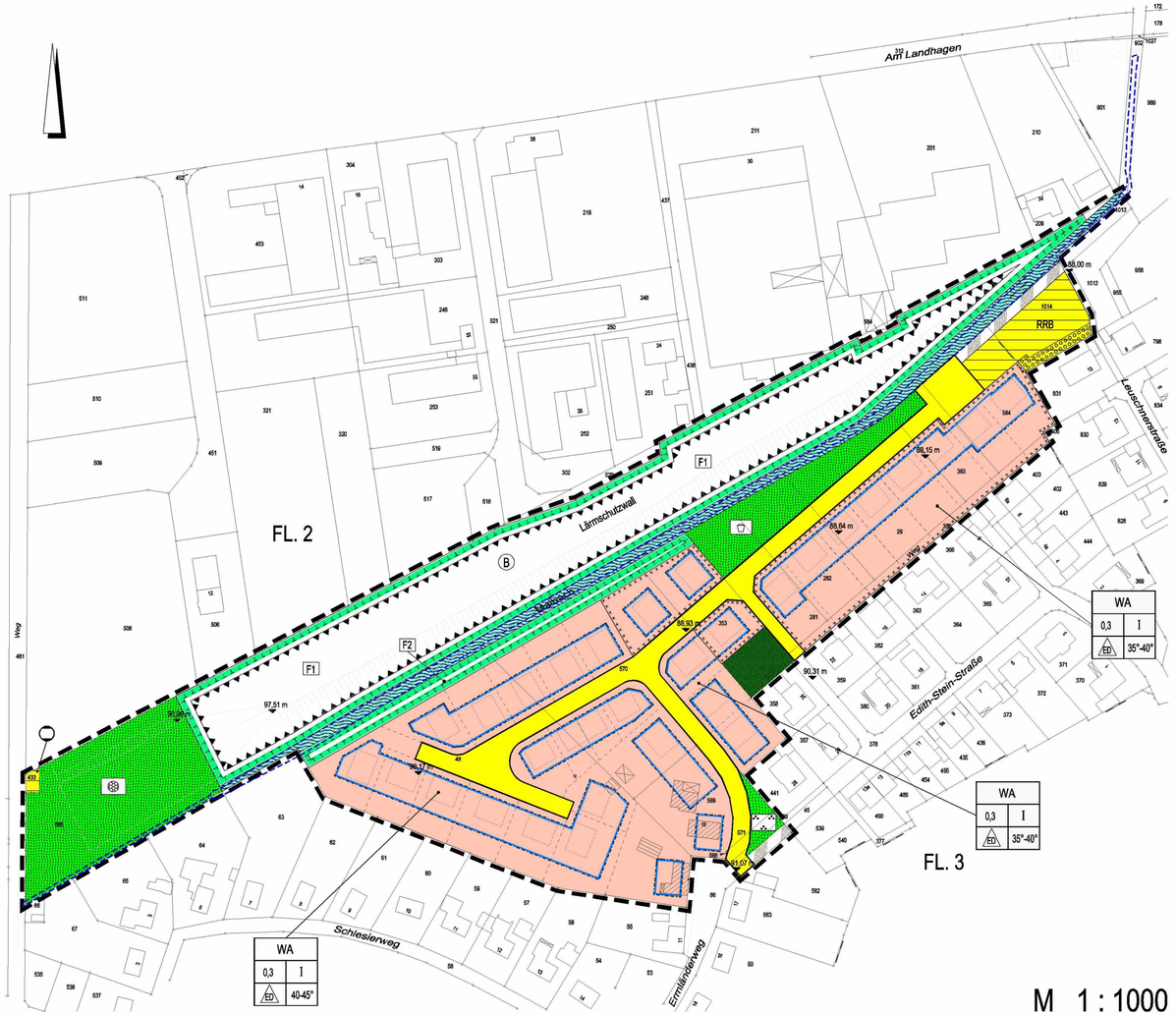
KOPIE



LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (teilweise mit gebietsuntypischen Lärmimmissionen vorbelastet (siehe textliche Festsetzungen)) § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Zeichenarten sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 (1) 1 und 2 BauGB

0,3 — Grundflächenzahl § 19 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 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 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12,14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (Zweckbestimmung siehe Eintrag)

Gas

RRB — Regenrückhaltebecken

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Eintrag) § 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage

Spielplatz

Ballspielfläche

Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Flächen mit Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen für Lärmschutzwall
Zugleich Umgrenzung von Flächen, die bodenfremde Stoffe enthalten können (siehe textliche Festsetzungen)

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

Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	WA	
Bauweise	0,3 / I / ED / 40-45°	Dachneigung

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Angabe der empfohlenen Gebäudekörperstellung

Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgebietsgrenze Maibach
Ausufergrenze bei einem sog. 100-jährlichem Regenereignis

B — Flächen, die bodenfremde Stoffe enthalten können, zugleich Flächen für Lärmschutzwall (siehe textliche Festsetzungen)

Bestandsangaben

Katastergrenzen

117 — Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

99,40 m — Vorhandene Höhe über NN

Hinweise/Empfehlungen

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

Grundsätzlich soll durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung angestrebt werden. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terassen u. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Grundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.

Innerhalb der mit * x x x x x * umrandeten Flächen sind durch das nördlich liegende Gewerbegebiet "Am Landhagen" gebietsuntypische Lärmbelastungen zu erwarten. Gemäß Gutachten (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. vom 27.10.1997, ergänzt durch die Schreiben des Büros Akus GmbH vom 08.10.2002 und 08.11. 2002 - siehe Anlagen zur Begründung) sind nachts Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 dB (A) zu erwarten.

Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.

Textliche Festsetzungen

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

DACHNEIGUNG: Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

TRAUFHÖHE: Die Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des sog. aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 4,60 m bezogen auf OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde - Tiefbauamt - festgelegt.

SOCKELHÖHE: Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Tiefbauamt der Stadt Oelde festgelegt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN: Die Firsthöhe darf 10,50 m über OK Straße Endausbau nicht überschreiten. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Tiefbauamt der Stadt Oelde festgelegt.

DACHAUFBAUTEN/DACHEINSCHNITTE: Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einer einzelnen Dachgaube darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang (Dachrand) zum Dachaufbau und der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muß mind. 1,50 m betragen. Die Gestaltung der Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte.

GARAGEN: Die Traufhöhe von Garagen darf maximal 3,00 m betragen. Soweit kein Flachdach vorgesehen ist, müssen Dachneigung und Bedachungsmaterial dem Hauptdach entsprechen. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu Garagen muss auf der Zu- und Abfahrtseite 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.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN: Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

F1 In der mit F1 gekennzeichneten Fläche befindet sich ein Lärmschutzwall mit tlw. Bepflanzung. Diese Bepflanzung ist mit heimischen, standortgerechten Feldgehölzen zu ergänzen.

F2 Die mit F2 gekennzeichnete Fläche ist als Ufersaum für den nördlich angrenzenden Maibach zu entwickeln, d.h. als extensive Grünfläche anzulegen. Zur Erhaltung des Gewässers ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m von baulichen oder sonstigen Anlagen freizuhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ÜBER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR LÄRMIMMISSIONEN: Innerhalb der mit * XXXX * gekennzeichneten Flächen ist mit gebietsuntypischen Lärmimmissionen durch das nördlich liegende Gewerbegebiet zu rechnen. Um in den Wohngebäuden nachts einen Innenpegel von $L_I \leq 30$ dB(A) sicherstellen zu können, sind für die Umfassungsbauteile folgende Schalldämm-Maße R'_w bzw. Schallschutzklassen für die Fenster, gemäß VDI-Richtlinie 2719, vorzusehen:

Außenwände: - $R'_{w,ges} \geq 62$ dB für alle Wände.
Rollladenkästen: - R'_w 2 dB geringer als die nachfolgend angegebenen R'_w für die Fenster.
Fenster: - $R'_w > 32$ dB (entspricht Fensterschallschutzklasse 2) Diese Schallschutzklasse wird bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopane-Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht.
Dächer: - $R'_w \geq 45$ dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.
Grundrissgestaltung: - Aufenthaltsräume sind auf der lärmabgewandten Seite (siehe Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme vom 14.04.2003, Anlage zur Begründung) vorzusehen, wenn nicht durch andere geeignete Maßnahmen nachts ein Innenpegel von $L_I \leq 30$ dB(A) sichergestellt werden kann.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

ANPFLANZUNGEN: Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, bzw. -bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

FLÄCHEN, DIE BODEN - FREMDE STOFFE ENTHALTEN KÖNNEN: Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (Lärmschutzwall), die bodenfremde Stoffe enthalten kann (in erster Linie Bauschutt und gewaschener Boden sowie in geringem Umfang auch Schwarzdeckenbruch und Schlacken) sind zum Schutz vor Aufgrabungen folgende Maßnahmen durchzuführen: Die West- und Südseite des Walls ist möglichst dicht mit besonders dornigen Sträuchern/Gehölzen zu bepflanzen, um den Wall "naturnah" abzuschirmen.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH: Die Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden in diesem Bebauungsplan den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 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/SGV.NW. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.04. 2003 (GV.NRW.S.254).

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. 2850).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV. NRW. S. 434) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Dieser Bebauungsplan Nr. 69 "Nördlich Ermländerweg / Edith-Stein-Strasse" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 23.06.1998 aufgestellt worden.

Oelde, den 24.06.1998

gez. Predelick — Bürgermeister
gez. Vogel — Schriftführer

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 05.09.2001

gez. Hochstetter — Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 18.09.2001 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 19.09.2001

gez. Hochstetter — Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Oelde hat am 16.09.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Nördlich Ermländerweg / Edith-Stein-Straße" einschl. der Begründung und des Umweltberichts beschlossen.

Oelde, den 17.09.2002

gez. Predelick — Bürgermeister
gez. Haferkemper — Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 69 "Nördlich Ermländerweg / Edith-Stein -Straße" einschließlich der Begründung und des Umweltberichts hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 01.08.2003 bis 01.09.2003 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 02.09.2003

gez. Predelick — Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Nördlich Ermländerweg / Edith-Stein-Straße" am 24.11.2003 als Satzung beschlossen.

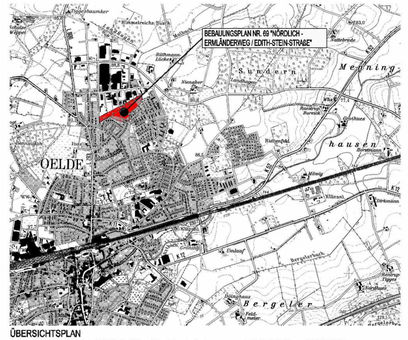
Oelde, den 25.11.2003

gez. Predelick — Bürgermeister
gez. Demmin — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 69 "Nördlich Ermländerweg / Edith-Stein-Straße" liegt mit der Begründung und mit dem Umweltbericht gem. § 10 BauGB ab dem 06.12.2003 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 06.12.2003 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 06.12.2003

gez. Predelick — Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

Auszug aus der Topographischen Karte M 1:25000. Vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen vom 8.6.1993 (224/93).

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 69
"NÖRDLICH ERMLÄNDERWEG / EDITH-STEIN-STRASSE"

Gemarkung:	Oelde
Flur:	2 und 3
Maßstab:	1 : 1000
Stand der Planunterlagen:	Satzungsplan

Dateiname: bp69-version014.dwg - Stand 07/2003 - Gez. Al.