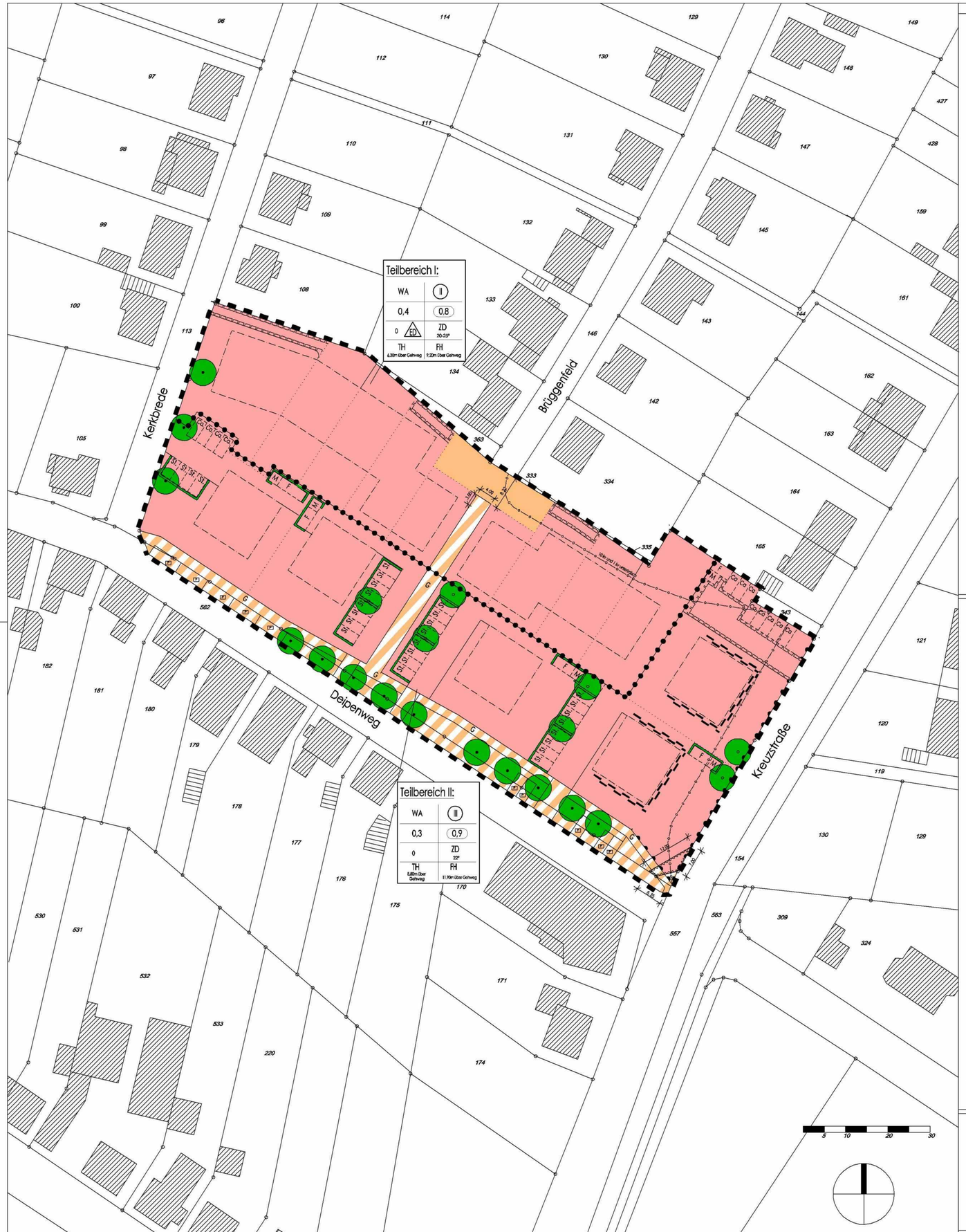


LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

		Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	I		
0,4	0,8	GRZ	GFZ
0 ED	ZD 20-25°	Bauweise	Dachform Neigung
TH 6,30 m über Gehweg	FH 9,20 m über Gehweg	Traufhöhe	Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
sowie §§ 2 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
GFZ — Geschoßflächenzahl
ZD — Zeltdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 - 23 BauNVO)

0 — Offene Bauweise
ED — nur Einzel oder Doppelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Geplante Grundstücksgrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentl. Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: öffentl. Gehweg, öffentl. Parkplätze, Zufahrten, Lavagranulat mit Humus und Rasenein-saat um vorhandene Bäume

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

zu erhaltende Einzelbäume [siehe textliche Festsetzungen]
anzupflanzende Einzelbäume [siehe textliche Festsetzungen]
anzupflanzende Hecken [siehe textliche Festsetzungen]

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastene Flächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche, die von jeglicher sichtbehindernder Be-bauung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten ist.
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB) im Teilbereich II sind auf den übrigen Grundstücks-flächen solche Nebenanlagen ausgeschlossen.

St - Stellplätze
Ca - Carport
F - Fahrradstellplatz
G - Gehweg
M - Müllsammelstelle (am Abholtag zur Straße bringen)
P - öffentlicher Parkplatz

Nachrichtliche Übernahmen

Wege, Plätze

Bestandsangaben

unterirdische Stromversorgungsleitungen der 10 kv-Ebene und 1 kv-Ebene (nachrichtlich)
Katastergrenzen
108 — Flurstücksnummern
vorhandene Gebäude

Dieser Bebauungsplan Nr. 70 "Jahnwiese" 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. Predeick — Bürgermeister
gez. Heitmeier — Schriftführer

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planungsamt

Oelde, den 13.11.2003

gez. Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 17.11.2003 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 18.11.2003

gez. Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 15.12.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplnes Nr. 70 "Jahnwiese" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 16.12.2003

gez. Predeick — Bürgermeister
gez. Demmin — Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 70 "Jahnwiese" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Dauer eines Monats vom 24.05.2004 bis 24.06.2004 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 25.06.2004

gez. Predeick
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr.70 "Jahnwiese" am 12.07.2004 als Satzung beschlossen.

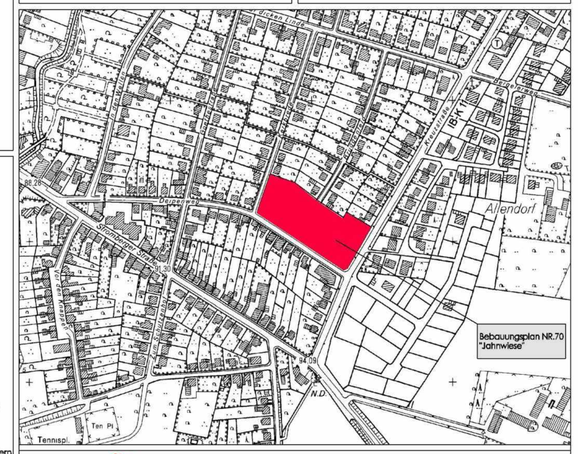
Oelde, den 13.07.2004

gez. Predeick — Bürgermeister
gez. Haferkemper — Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 70 "Jahnwiese" liegt mit der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 28.08.2004 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.08.2004 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 30.08.2004

gez. Predeick
Bürgermeister



Stadt Oelde

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachneigung, Dachform:

Die Dachneigung im gesamten Geltungsbereich richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung.
Als Dachform wird ein Zeltdach festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen:

Teilbereich I:
Die maximale Traufhöhe darf 6,30 m und die maximale Firsthöhe 9,20 m über Gehweg nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Entlüftungen, Kamine, Masten, etc. können ausnahmsweise zugelassen werden.

Teilbereich II:
Die maximale Traufhöhe darf 8,80 m über Gehweg nicht überschreiten.
Die maximale Firsthöhe darf 11,90 m über Gehweg nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Entlüftungen, Kamine, Masten, etc. können ausnahmsweise zugelassen werden.

Gestaltungsfestsetzungen

Für die Hauptgebäude des Gesamtbereiches gilt:
Die Außenwandbekleidung für das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und bis zur Brüstung des 2. Obergeschosses wird in Sichtmauerwerk (Ziegel-rot) festgesetzt, das 2. Obergeschoss ab Brüstung bis Unterkante Traufe wird in mineralischem Kratzputz in Naturfarbe (gedecktes Weiß) festgesetzt.
Im Teilbereich II ist ein Sockel aus Ziegel oder Natursteln festgesetzt.

Für den Gesamtbereich wird festgesetzt:
Für die Dacheindeckung sind Dachziegel in Naturrot festgesetzt. Das Ausbauen der Dächer, das Anbringen von Dachflächenfenstern und Gauben sowie Dacheinschnitte sind untersagt.
Carport im Teilbereich II: Die Traufhöhe der Carports im Teilbereich II wird auf max. 2,80 m festgesetzt, sie sind als Holz-konstruktion mit Flachdach auszuführen und für jede Baugruppe einheitlich zu planen.
Gleiches gilt für die Fahrradständer und Müllsammelstellen im Gesamtbereich.

Als Grundstücksabtrennung sind Hainbuchenhecken oder Rotbuchenhecken oder Mauerwerk in Putz oder Ziegel zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zulässige Anzahl der Wohnungen

Zur Erhaltung der städtebaulichen Gesamtstruktur wird die max. Anzahl der Wohnungen im Teilbereich II pro Wohnhaus auf 6 festgesetzt und im Teilbereich I pro Wohnhaus auf 2 festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG

Als Maßnahmen des passiven Schallschutzes für die erste Baureihe an der "Kreuzstraße" werden festgesetzt:
- massive 2-schalige Außenwände (R'w≥ 62 dB)
- Rollladenkästen (R'w ≥35 dB)
- Fenster (R'w ≥37 dB. entspr. Fensterschallschutzklasse 3)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für eventuell notwendige Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Anpflanzung von Bäumen und Hecken

Die vorgesehenen Pflanzstandorte für Bäume sind mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
Die festgesetzten Hecken um Fahrradständer, Müllsammelstellen und Stellplätzen sind einheitlich als Hainbuchen oder Rotbuchen anzulegen.

Hinweise

Die laut §9 Abs. 2 LBO NRW geforderte nachzuweisende Spielfläche für Kleinkinder wird auf den Privatgrundstücken nachgewiesen.
Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde und die Vorgartensatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
Im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

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.2003 S.254).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, 198 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) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. 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).

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "JAHNWIESE"

Gemarkung:	Oelde
Flur:	9
Verfahrensstand:	Satzungsfassung, §10 Abs.1 BauGB
Maßstab:	1:500

NACHDRUCK

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTEN
PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL GMBH
HINTERM HAGEN 50
59348 LÜDINGHAUSEN

TEL.: 02591 - 9199-0
FAX: 02591 - 3509