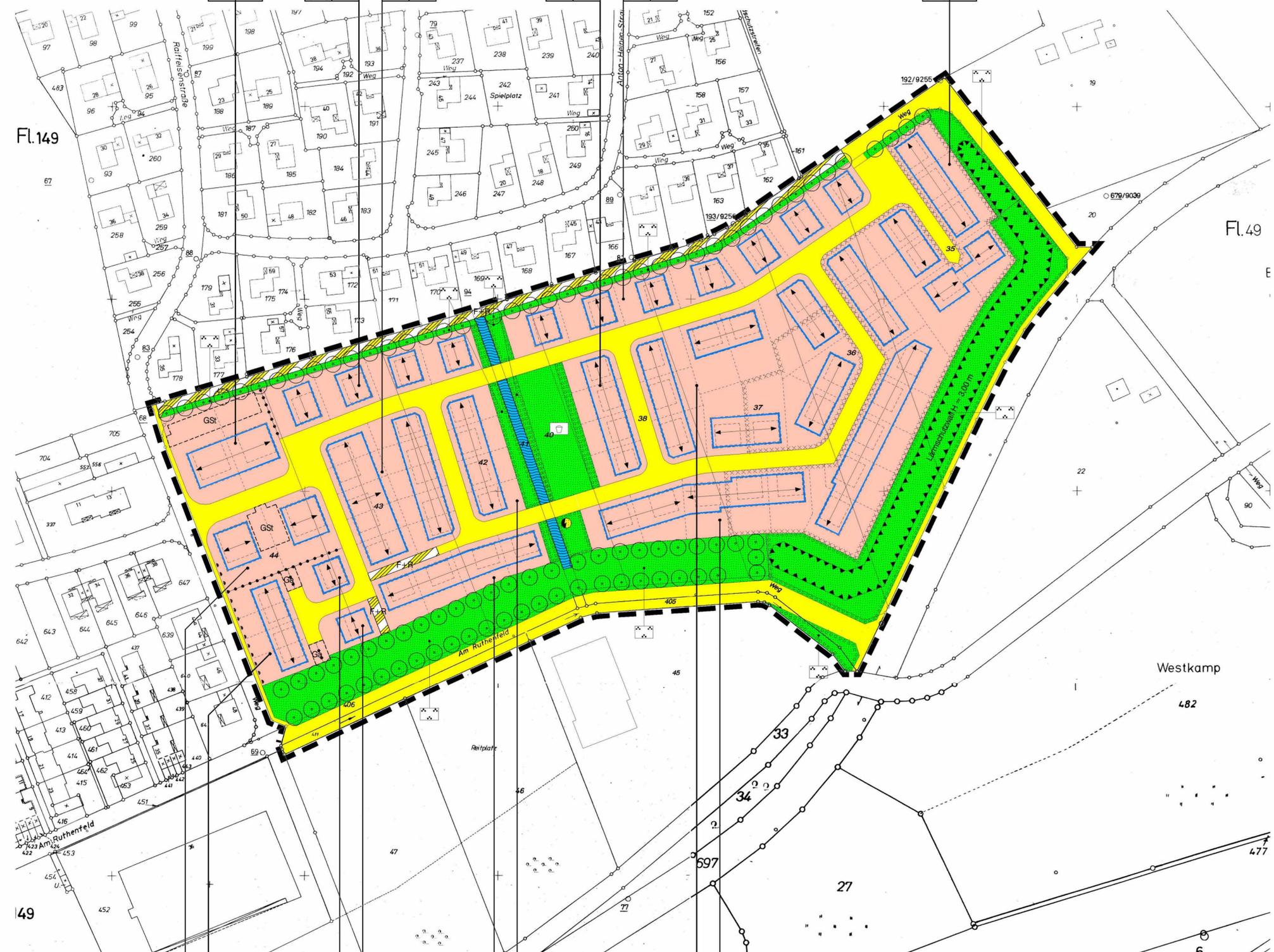


KOPIE

WA* II	WA I						
0,3 (0,6)	0,3 (0,3)	0,4 (0,4)	0,4 (0,4)	0,4 (0,4)	0,3 (0,3)	0,3 (0,3)	0,3 (0,3)
o 35-40°	ED 40-45°	o 40-45°	ED 40-45°	o 40-45°	ED 40-45°	ED 40-45°	ED 40-45°



WA* II	WA I						
0,3 (0,6)	0,4 (0,4)	0,3 (0,3)	0,3 (0,3)	0,3 (0,3)	0,4 (0,4)	0,3 (0,3)	0,3 (0,3)
o 35-40°	o 40-45°	ED 40-45°	ED 40-45°	ED 40-45°	o 40-45°	ED 40-45°	ED 40-45°

### LEGENDE

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

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
----	------------------------	------------

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen in § 9 (1) 1 und 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,3	Geschossflächenzahl
	0,3	0,3	
Bauweise	o	40-45°	Dachneigung
	o	40-45°	
Grundflächenzahl	0,3		§ 19 BauNVO
	0,3		§ 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I		§ 20 BauNVO
	II		§ 22 (2) BauNVO
Bauweise	o		§ 22 (2) BauNVO
	ED		§ 22 (2) BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 (1) BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (Zweckbestimmung siehe Einreichung)	
GSt Gemeinschaftsstellplätze	
Ga Garagen	

Verkehrsräume § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB (Zweckbestimmung siehe Einreichung)
F+R Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

10-kV-Ortsstation	
-------------------	--

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
Öffentliche Parkanlage	
Spielplatz	

Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB
---------------	------------------

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe technische Festsetzungen)	
anzupflanzende Bäume (siehe technische Festsetzungen)	

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind § 9 (1) 24 BauGB

Flächen für Lärmschutzwall	
Flächen mit Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe technische Festsetzungen)	

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
--------------------------------------	--

Nachrichtliche Übernahmen

geplante neue Grundstücksteilung	
geplante Stellung der Gebäude mit Angabe der Hauptfrüchtigung	

Bestandsangaben

Katastergrenzen	
Flurstücksnummern	
vorhandene Gebäude	
Vermaßung	

### Textliche Festsetzungen

Gem. § 81 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- DACHNEIGUNG:** Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
- FIRSTRICHTUNG:** Die Firstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
- DREMPELHÖHE:** Die Drempelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Tragkonstruktion der Dachtraufe folgende Werte nicht überschreiten: bei eingeschossiger Bauweise maximal 1,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 0,50 m.
- SOCKELHÖHE:** Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße (Endausbau) betragen.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN:** Folgende Firsthöhen über OK Straße (Endausbau) dürfen nicht überschritten werden: bei eingeschossiger Bauweise 11,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise 14,00 m.
- GARAGEN:** Die Traufhöhe von Garagen darf maximal 3,00 m betragen. Soweit kein Flachdach vorgesehen ist, müssen Dachneigung und Bedachungsmaterial dem Hauptdach entsprechen. Auf den mit WA\* gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen oder als Tiefgarage zulässig (§ 19 Abs. 6 BauNVO). Die PKW-Abstellflächen der Gemeinschaftsstellplätze sind aus wasser durchlässigen Materialien (Pflastersteine, Schotterrasen, o.ä.) anzulegen. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu Garagen muß auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.
- 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 mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten einräumig für Dachneigungen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN: Zur Erhaltung der ortsüblichen Wohndichte wird für den Bereich dieses Bebauungsplans die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt: WA\*-Flächen: maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude, WA\*-Flächen: maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verentwerfen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserdrainagesystem mit 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN: Innerhalb der mit "XXX" gekennzeichneten Flächen sind durch die südöstlich liegende Kreisstraße (Röhde Straße) gebäudetypische Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Innerhalb dieser Flächen sind bei Wohngebäuden folgende baulichen Vorkehrungen zu treffen: In den mit "XXX" gekennzeichneten Flächen sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Es wird empfohlen Aufenthaltsräume, insbesondere im Dachgeschoss, auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen und ggf. Lüftungsanlagen einzubauen.

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 bepflanzen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Dieser Bebauungsplan Nr. 71 "Am Ruthenfeld" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom 23.11.1998 aufgestellt worden.

Für den Entwurf: Stadt Oelde Planungsamt	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planungsamt
Oelde, den 24.11.1998	Oelde, den 18.02.1999
gez. Predick Bürgermeister	gez. Heitmeier Schriftführer
	gez. Hochstetter Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 20.04.1999 als Bürgerversammlung stattgefunden.

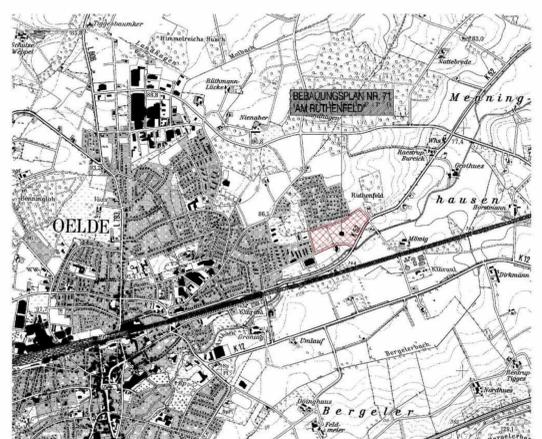
Oelde, den 21.04.1999	Oelde, den 15.06.1999	Oelde, den 01.09.1999
gez. Hochstetter Techn. Beigeordneter	gez. Predick Bürgermeister	gez. Demmin Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 71 "Am Ruthenfeld" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 25.06.1999 bis 25.07.1999 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgeteilt.

Oelde, den 27.07.1999	Oelde, den 01.09.1999	Oelde, den 14.04.2000
gez. Predick Bürgermeister	gez. Predick Bürgermeister	gez. Vogel Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 71 "Am Ruthenfeld" liegt mit der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 14.04.2000 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.04.2000 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 14.04.2000	Oelde, den 14.04.2000
gez. Predick Bürgermeister	gez. Predick Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN  
Auszug aus der Topographischen Karte M 1:25000. Vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen vom 08.1992 (224/93).

### Hinweise

Auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde und die Entwässerungssatzung 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).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.07.1995 (GV.NW. S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 71 "AM RUTHENFELD"

**Gemarkung:** Oelde  
**Flur:** 149  
**Stand der Planunterlagen:** Offenlegung  
**Maßstab:** 1 : 1000