

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO
	Mäß der baulichen Nutzung und Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
	Grundflächenzahl	§ 19 BauVO
	Geschossflächenzahl	§ 20 BauVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauVO
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauVO

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfestschichtung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

WA	I	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,3	1
0,3	0,3	2
0,3	0,3	3
0,3	0,3	4
0,3	0,3	5
0,3	0,3	6
0,3	0,3	7
0,3	0,3	8
0,3	0,3	9
0,3	0,3	10
0,3	0,3	11
0,3	0,3	12
0,3	0,3	13
0,3	0,3	14
0,3	0,3	15
0,3	0,3	16
0,3	0,3	17
0,3	0,3	18
0,3	0,3	19
0,3	0,3	20
0,3	0,3	21
0,3	0,3	22
0,3	0,3	23
0,3	0,3	24
0,3	0,3	25
0,3	0,3	26
0,3	0,3	27
0,3	0,3	28
0,3	0,3	29
0,3	0,3	30

- #### Hinweise und Empfehlungen
- Auf die Vorgehensweise und die Erläuterungen der Stadt Oelde wird hingewiesen.
 - Historische Bodenlandschaften sind als Kulturhistorische Werte nach den Bestimmungen der §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Unterschutzgebiete festzusetzen.
 - Gemäß Gutachten des Büro Dr. Mark, Dr. Schiewe & Partner GmbH vom Juni 2000 ist das gesamte Plangebiet durch das relativ hoch stehende Grundwasser geprägt. Es ist davon auszugehen, dass sich im westlichen Plangebiet ein max. Grundwasserstand von 1,50 m unter Flur - bezogen auf das Ursprungsgelände - einstellen kann. Im östlichen Plangebiet sind Stände bis zu ca. 0,8 m unter Flur - bezogen auf das Ursprungsgelände - wahrscheinlich.
 - Durch Sandentnahme und Kampfmittelbeeinträchtigung haben sich im Bereich des Plangebietes Möglichkeiten zur Ablagerung von Stoffen und Siedlungsabfällen ergeben, punktuelle Ablagerungen können daher nicht ausgeschlossen werden. In einigen Bereichen des Plangebietes können sich Baugrundverfestigungen durch anhaltende Glinzergebränge ergeben.
 - Grundstücklich durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minderung an Versickerung auszuweisen. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen, zur Regulierung des Wasserhaushalts das Oberflächenwasser von gering versickernden Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Richtleitungen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwenden. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauVO) des Baugrundstückes sollte ein Regenwasserabflussvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück vorgesehen werden.
 - Innenhalb der mit "XXX" und "LII" gekennzeichneten Flächen sind neben den oben beschriebenen Lärmmissionen (Bahnhofscke, BAB A2) durch die südlich folgende Sportanlage (Jahreszeiten) gebäudeintensive Geräuschbelastungen zu erwarten. Innenhalb dieser Flächen werden die Richtwerte der 18. BimSchV von 50 dB(A) tags während der Ruhzeiten um bis zu 2 dB(A) überschritten, nachts sind keine Überschreitungen durch Sportfeld zu erwarten.

Ermächtigungsgrundlagen

§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GemO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 668) (GemO NW 2002), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.04.2003 (GV. NW. S. 29).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141, 1988 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 3829).

Bauordnungsverordnung (BauVO) 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. 485).

§ 68 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (LBO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 238), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2000 (GV. NW. S. 438, 448) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98).

Dieser Bebauungsplan Nr. 84 "Weitkamp" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 04.02.2003 aufgestellt worden.		Für den Entwurf: Stadt Oelde Planungsamt	
Oelde, den 05.02.2003	gez. Demmin Bürgermeister	gez. Hechtelster Tech. Beigeordneter	Oelde, den 19.04.2003
Die Beilegung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 28.11.2002 als Bürgerversammlung stattgefunden.		Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 10.03.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 84 "Weitkamp" einschließlich der Begründung beschlossen.	
Oelde, den 29.11.2002	gez. Hechtelster Tech. Beigeordneter	gez. Demmin Bürgermeister	Oelde, den 12.03.2003
Der Bebauungsplan Nr. 84 "Weitkamp" einschließlich der Begründung ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 16.04.2003 bis 16.05.2003 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegenden.		Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anmerkungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 84 "Weitkamp" am 21.07.2003 als Satzung beschlossen.	
Oelde, den 17.05.2003	gez. Demmin Bürgermeister	gez. Hechtelster Tech. Beigeordneter	Oelde, den 22.07.2003
Dieser Bebauungsplan Nr. 84 "Weitkamp" liegt mit der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 24.07.2003 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 24.07.2003 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.		Oelde, den 24.07.2003	
gez. Demmin Bürgermeister		gez. Hechtelster Tech. Beigeordneter	

Textliche Festsetzungen

Gem. § 88 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / HAUPTFESTRICHTUNG:

Die Dachneigung und die Hauptfestschichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

SOCKELHÖHE:

Die Sokkelhöhe darf maximal 0,60 m über Oberkante (OK) Straße (Endaußen) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endaußen) wird der Stadt Oelde - Tiefbauamt - festgelegt.

TRAUFHÖHE:

Die Traufhöhe in Schrägstellung zwischen den Außenflächen des sog. aufgehenden Mauerwerks und der Dachkante darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 4,60 m und bei zweigeschossiger Bauweise maximal 7,50 m jeweils bezogen auf OK Straße (Endaußen) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endaußen) wird der Stadt Oelde - Tiefbauamt - festgelegt.

HOHE BAULICHER ANLAGEN:

Die Frühhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise 10,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise 13,50 m über OK Straße (Endaußen) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt OK Straße (Endaußen) wird der Stadt Oelde - Tiefbauamt - festgelegt.

DACHAUFBAUEN / DACHENSCHWITTE:

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten in Dachschwelle darf zwei Drittel der Fallhöhe des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Fallhöhe des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dachschwellen.

GARAGEN / CARPORTS / HEBENANLAGEN:

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Hebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Gängen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

DOPELHÄUSER:

Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

VORGÄRTE:

Auf Grundstücken mit Südwest-, Süd- oder Südostschichtung sind die Bestimmungen der Vorgartensatzung der Stadt Oelde bzgl. der Definition des Vorgartens und der damit verbundenen weiteren Bestimmungen nicht anzuwenden. Stattdessen ist § 5 Abs. 3 der Vorgartensatzung der Stadt Oelde anzuwenden.

VORBEREITUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Innenhalb des gesamten Plangebietes ist mit gebietsuntypischen Lärmmissionen durch die nördlich liegende Bahnstrecke Dortmund-Hannover und die südlich liegende Bundesautobahn A 2 zu rechnen. Um nachteilige Innenpegel von L_A ≥ 30 dB(A) zu erreichen, ist auf allen als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesenen Flächen daher geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, definiert als Schalldämm-Maße R_w für die Außenbauteile bzw. Schalldämmklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2118:

Außenwände: R_w = 62 dB für alle Wände.
 Rollläden: R_w = 2 dB geringer als die nachfolgend angegebenen R_w für die Fenster.
 Fenster: R_w = 32 dB (entspricht Fensterschalldämmklasse 2) Diese Schalldämmklasse wird bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopaas-Verriegelung und umlaufender Dichtung erreicht.
 Dächer: R_w = 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnung vorgesehen ist.

Neben den vorgenannten Festsetzungen ist auf den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen folgendes zu beachten: Innenhalb der mit "XXX" und "LII" gekennzeichneten Flächen sind neben den oben beschriebenen Lärmmissionen (Bahnhofscke, BAB A2) durch die südlich folgende Kreisstraße (Wiederbrücker Straße) gebäudeintensive Geräuschbelastungen zu erwarten. Innenhalb dieser Flächen sind Außenbauteile, insbesondere im Dachgeschoss, auf der Straßenseite des Gebäudes vorzusehen, soweit nicht durch andere geeignete Maßnahmen nachts ein Innenpegel von L_A ≥ 30 dB(A) sichergestellt werden kann.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. -sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessen. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubbäumen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbäumchen, vorhandene Gehölze und Bäume werden hierauf angepflanzt.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die mit einem Einzelangebots umgrenzten Flächen (vorhandene Waldreste) sind in ihrem Bestand zu sichern und durch Ergänzungspflanzungen, soweit erforderlich, zu vervollständigen. Für die Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Bestand und die Neuanpflanzungen sind zu prüfen und dauerhaft zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

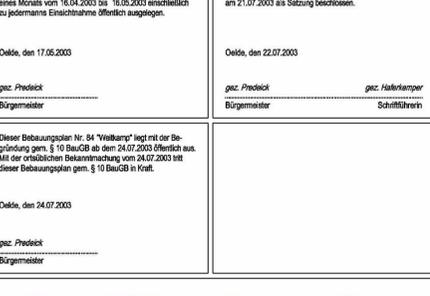
ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:

Die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf den Grundstücken Gemeinde Oelde, sind im Bebauungsplan Nr. 84 "Weitkamp" festzusetzen. Die Flächen zum Ausgleich werden den "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesen Flächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB zugeordnet (Sammelauszweisung).

* Flur 105, Flurstück 189w, Flur 105 Flurstück 300w und Flur 103, Flurstück 300w.

Geländem. Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 21.07.2003.

Bürgermeister



Stad Oelde Der Bürgermeister Planungsamt

BEBAUUNGSPLAN Nr. 84 "WEITKAMP"

Gemarkung: Oelde
 Flur: 8, 111
 Verfahrensstand: Satzungsplan
 KOPIE
 Maßstab: 1:1000

Datename: BP84-version111.dwg - Stand 07/03 - Gez. ra