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

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung
Grund-flächenzahl § 19 BauNVO
Bauweise

Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
Dachneigung
Dachform

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

g — geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

D — nur Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO

DE — Doppelhäuser u. Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO

SD Satteldach
PD Pultdach
ZD Zeltdach

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen §9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 Abs. 1 BauNVO
Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung

Elektrizität

Abfall

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.11BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg

P Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

private Grünflächen

Öffentlich zugängliche Parkanlage

Baumpflanzung bis max. 6 m nur südlich dieser Linie zulässig!

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Hecken

Erhalt von Hecken

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

Katastergrenzen

75 Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

138,69 m vorhandene Höhe über NN

Sonstige Planzeichen Anlage 1 Teil 15

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

GA Garage
KE Kellerersatzraum

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 86 (1 u. 4) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

SOCKELHÖHE:
Die Sockelhöhe darf max. 0,80m über OK Straße (Erdaushub) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße wird durch den Erschließungsentwurf bzw. ausgebauten Bestand festgelegt.

TRAUF- U. FIRSTHÖHE:
Einfamilienhäuser
- Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise
  - Pultdach niedrige Traufe - Satteldach: 4,60 m ü.O.K. Weg
  - Pultdach - höhere Seite: 5,10 m ü.O.K. Weg
- bei zweigeschossiger Bauweise
  - niedrige Seite Pultdach - Satteldach: 7,50 m ü.O.K. Weg
  - Pultdach - höhere Seite: 8,00 m ü.O.K. Weg
- Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise
  - Pultdach und Satteldach: 7,50 m ü.O.K. Weg
- bei zweigeschossiger Bauweise
  - Pultdach und Satteldach: 10,75 m ü.O.K. Weg

Mehrgenerationenhaus
- Traufhöhe (Südseite): 6,20 m
- Traufhöhe (Nordseite): 6,20 m
- Pultdach hohe Seite (Südseite): 10,75 m
- Pultdach hohe Seite (Nordseite): 12,60 m

Gemeinschaftshaus (Bakkö)
- Traufhöhe: 6,80 m
- Firsthöhe: 10,00 m

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Für die Ertrichmöglichkeit sind Dacheinschnitte zulässig. Dachgauben mit 15° Dachneigung sind als Schleppgauben zugelassen, ausgenommen auf den Nordsatteldächern der Südreihe. Dacheinschnitte und Dachgauben müssen einen Abstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten.

DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:

	Satteldach	Pultdach	Gauben
Einfamilienhaus	30°	20°	15°
Mehrgenerationenwohnen	35°	15°	--
Gemeinschaftshaus	8°-30°		
freistehende Nebenanlagen:	Flachdächer		
angebaute Nebenanlagen:	wie Hauptgebäude		

Die Hauptfirstrichtung verläuft entsprechend den jeweiligen Angaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

DOPPELHÄUSER:
Die Doppelhaushälften sind in Bezug auf äußere Gestaltung - wie Trauf-/Firsthöhe, Dachneigung und Fassaden - und Dachdeckungsmaterialien einheitlich zu gestalten.

GARAGEN/ CARPORTS/ KELLERERSATZRÄUME/ SONSTIGE NEBENANLAGEN:
Kellerersatzräume und Garagen sind nur an den festgelegten Stellen zulässig. Wintergärten sind in der Vorzone und in der Gartenseite Nebenanlagen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 3 x 4 m in den Vorgärten zulässig. Die Traufhöhen von Garagen/ Carport/ Kellerersatzräume/ und anderen Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen. Die Gestaltung dieser Anlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.Der Abstand zwischen Straßen-Wegebegrenzungslinien und VK Garagen bzw. Carports muss auf der Zufahrts- und Abfahrtsseite min. 5,00 m betragen.

VORGÄRTEN:
Generell gilt die Vorgartensatzung der Stadt Oelde mit Ausnahme des § 4(1) und § 6(4) 3,5,6.
Niedrige Hecken (0,80m) sind in den Vorgärten zugelassen, geschlossene Einfriedungen sind ausgeschlossen.
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind in den Vorgärten Acer campestre 'Elsrijk' zu pflanzen. Die Vorbauten und Nebenanlagen (Garagen, Carports, Kellerersatzräume) dürfen planungsrechtlich in die gesondert ausgewiesene Vorzone vorrücken und werden somit Bestandteile der gesamten Vorgarten- und Straßenraumgestaltung.

EINFRIEDUNGEN:
Wenn Einfriedungen erstellt werden, dann nur die Einfassung der Wohngärten bis zur vorderen Baugrenzenlinie der Hauptgebäude und als Hecke oder beiderseitig bepflanzter Zaun bis zu 1,20 m Höhe.

ENTWÄSSERUNG:
Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz mit Anschluß in der Faulbaumstraße eingeleitet (Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen - Entwässerungssatzung - der Stadt Oelde vom 25.04.1991 - § 5 - Anschlusszwang -). Das Niederschlagswasser von Dächern und Terrassen u. dgl. wird in unter den Einschließungswegen angelegten Rigolen geleitet und über die natürliche Vorflut (Tienenbach) abgeführt (§ 7 - Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang - / Landeswassergesetz §§ 51, 51a, 53, 64, 65, 117, 124, 161b). Zisternen anzulegen wird empfohlen, das gewonnene Brauchwasser kann sowohl für die Gartenbewässerung wie mit Ehrlau von Filtern für sanitäre Einrichtungen verwand werden.

Gemäß § 9 Nr. 25 BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Im Zusammenhang mit den Verschattungsbelangen dieser Solarsiedlung gelten folgende Bedingungen:
Baumpflanzungen: Entlang der Hauptstraße soll soweit im öffentlichen wie auf den anschließenden privaten Baugrundstücken (Vorgärten) können Bäume, und vorhandene, zu ergänzende e. neu anzulegende Heckenpflanzungen ohne Höhenbeschränkungen angelegt werden.
Im privaten Bereich können auf den Baugrundstücken entlang der südlichen Stichstraßen/ -wege und des nordwest. Stichweges Bäume von den Nordseiten der Häuser von ca. 10,00 m Vorzeichnet gepflanzt werden. Diese Baum- u. Strauchpflanzungen sind mit heimischen Gehölzen anzulegen.
Strücher: Für die südlichen Begrenzungen der südlichen Baugrundstücke entlang der Straße können Bäume und Sträucher bis zu einer Entwicklungshöhe von ca. 6,00 m gepflanzt werden. Für die südliche und sonst westliche Abgrenzung der Grundstücke können die Sträucher eine max. Höhe von 2,50 m erreichen.
Im Plan ist der Bereich in dem Bäume gepflanzt werden dürfen gekennzeichnet. In den nördlichen Gärten sind Pflanzungen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Die westliche des Baugebiet begrenzende Hecke und Teile der im Norsteden gelegene Hecke sind zu erhalten und zu ergänzen (Windschutz im flachen Gelände). Als Ersatz für Teile der nördlichen Hecke wird nördlich der Hauptzufahrt eine neue Hecke mit Übersähen gepflanzt.

STANDPLÄTZE FÜR MÜLLBEHÄLTER AN LEERUNGSTAGEN:
Im äußersten Nordwesten, Südwesten und Südosten werden die Grundstücke nicht von Müllfahrzeugen angefahren. Für diese insgesamt acht Hausanhalten werden je ein Aufstellplatz im Westen u. im Osten hergerichtet, im Zusammenhang mit der Pflasterung der Straßen/Wege.

Gem. §9(1a) BauGB
ZUORDNUNG FÜR FLÄCHEN U. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die Festsetzungen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes und außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes auf den Grundstücken Flur 401, Flurstücke 360/ 361 (teilweise) erfolgen als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §9(3) BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden in diesem Bebauungsplan dem als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet. (Sammelzuordnung).

Hinweise und Empfehlungen

Auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

Im Falle von möglichen historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

Gemäß Gutachten des Büros Korte und Grelwe vom 02.04.2002 ist das gesamte Plangebiet durch das relativ hoch anstehende Grundwasser gefährdet. Es wurden Grundwasserstände von 1,20 m, 1,50 m und 1,70 m unter Flur - bezogen auf bestehende Geländeoberfläche gefunden.

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) 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. 2002 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. S. 2850).

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 22.07.2003 (GV.NW. S.218) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

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

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze - Sünninghausen" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 04.02.2002 aufgestellt worden.

Oelde, den 05.02.2002

gez. Precksick — Bürgermeister
gez. Demmin — Schriftführerin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze - Sünninghausen" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 05.01.2004 bis 06.02.2004 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 06.02.2004

gez. Precksick — Bürgermeister
gez. Demmin — Schriftführerin

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 01.10.2003 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 02.10.2003

gez. Hochstetter — Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze - Sünninghausen" am 12.07.2004 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 13.07.2004

gez. Precksick — Bürgermeister
gez. Hafenkamper — Schriftführerin

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 03.11.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze - Sünninghausen" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 04.11.2003

gez. Precksick — Bürgermeister
gez. Demmin — Schriftführerin

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze - Sünninghausen" liegt mit der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 28.06.2004 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.06.2004 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 30.08.2004

gez. Precksick — Bürgermeister

Auszug aus der topographischen Karte M 1:25000.

INDEX	DATUM	GEZEICHNET	ÄNDERUNGSBEMERKUNGEN
A	16.12.2003	IQ	Aktualisierung unter Berücksichtigung der Ausgaben der Stadt Oelde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NR. 87 Schulze - Sünninghausen

BAUHERR:
INVESTITIONSGEMEINSCHAFT ALTERNATIVES WOHNEN GmbH & Co.KG
Anschrift: Oelder Strasse 13 Tel.: 02520 / 94 455
59302 Oelde Fax.: 02520 / 94 487

KOMMUNALE INTEGRATION:
STADT OELDE
FSD Planung und Stadtentwicklung
Anschrift: Ratsschlage 1 Tel.: 02522 / 72 429
59302 Oelde Fax.: 02522 / 72 4465

PROJEKTMANAGEMENT:
ANNE FRESDORF GmbH & Co. KG
PROJEKTENTWICKLUNG
Anschrift: Augustastrasse 34 Tel.: 02302 / 66 47 80
59432 Wilhen Fax.: 023 02 / 66 59 41
e-mail: freidorf@annefreisdorf.de

PLANUNGSGRUPPE:
WERK - GEMEINSCHAFT - BAU ARBEITSKREIS FREISCHAFFENDER ARCHITEKTEN
ARBEITSGEMEINSCHAFT KOH DAS PROJEKT
ALMUTH HARNEST - MANUEL REIG - LAGEMANN + RICHTER
FREISCHAFFENDE DIPL. ING. ARCHITEKTEN
Anschrift der ARGE: Ostmeitmenn 27a Tel.: 02104 / 121 22
40822 Mettmann Fax.: 02104 / 164 28

FACHPLANER:
Freiflächen und Grünausgleichsplanung
VOLKER PÜSCHEL
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Anschrift: Wolfenbuttenweg 8 Tel.: 02104 / 95 97 20
40822 Mettmann Fax.: 02104 / 95 97 216
e-mail: buero.pueschel@t-online.de
http://www.pueschel-lanschaftsarchitekt.de

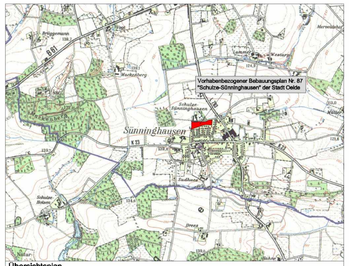
Solarenergietechnische Vorprüfung
WORTMANN & SCHEERER
INGENIEURBÜRO FÜR WÄRME- UND ENERGIETECHNIK
Anschrift: Viehhausstrasse 53 Tel.: 0234 / 33 8 33 0
44807 Bochum Fax.: 0234 / 33 8 33 29
e-mail: info@wortmann-scheerer.de
http://www.wortmann-scheerer.de

Energieplanung, thermische Bauphysik
DIETMAR LEIPOLDT
INGENIEURBÜRO FÜR TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG
Anschrift: Ottostrasse 61 Tel.: 0202 / 55 13 40
42289 Wuppertal Fax.: 0202 / 55 13 425
e-mail: Ing.Buero.Leipoldt@t-online.de

PLANINHALT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 'Schulze-Sünninghausen' der Stadt Oelde

INDEX	DATUM	MAßSTAB	BLATTGRÖßE	DATEI	PLANNR.	INDEX
02	16.08.2003	1:500	A1/0 = 594	Sonnighausen_VHE_02.dwg	01-Stan-02	A



Übersichtsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde

Gemarkung: Oelde

Flur: 303

Verfahrensstand: Offenlage 05.01.2004 - 05.02.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1:500

Satzungsplan - KOPIE