

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 BauVO

WA* Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen) § 4 BauNVO

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

0,3 Grundflächenzahl § 19 BauVO

0,6 Geschossflächenzahl § 20 BauVO

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 20 BauVO

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 20 BauVO

o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauVO

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 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Trafostation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Öffentliche Parkanlage

Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u. a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzulangen und auf dem Grundstück zu verorten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Gegen den möglichen Rückstau des Schmutz- und/oder Regenwassers aus den öffentlichen Abwasseranlagen in die angeschlossenen Grundstücke hat sich der Anschlussberechtigte selbst zu schützen. Maßgebliche Rückstauhöhe ist die Oberkante Endausbau der Straße.
- Durch Sandentnahme und Alltastensanierung ist in einigen Bereichen des Plangebietes mit Baugrundbeeinträchtigungen zu rechnen.
- Denkmalschutz/Denkmalpflege
Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodenfunde u. ä. innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Folgende Hinweise sind daher zu berücksichtigen:
 - Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Münster - Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251-2105-252) oder der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG - NRW).
 - Dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Da eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes nicht ganz ausgeschlossen werden kann, ist folgendes zu beachten: Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdäushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

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)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfrischrichtung
 Angabe der Hauptfrischrichtung

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

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl
Bauweise	o	10-20°	Dachneigung
Dachform	SD	FH max. 10,50 m	Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen
 Unterirdische Versorgungsleitung Art: siehe Bezeichnung

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter
 vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben
 Katastergrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene, abzubrechende Gebäude
 Vorhandene Höhe über NN

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
SOCKELHÖHE:
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

HOHE BAULICHER ANLAGEN:
Die Firsthöhe darf bei ein- und zweigeschossiger Bauweise 10,50 m und bei dreigeschossiger Bauweise 13,00 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf auf den mit WA⁺¹ gekennzeichneten Flächen 4,50 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf auf den mit WA⁺² gekennzeichneten Flächen auf der Nordseite der geplanten Gebäude 4,50 m über OK Straße (Endausbau) und auf der Südseite der geplanten Gebäude 7,00 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

HAUPTFRISCHRICHTUNG:
Die Hauptfrischrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

DACHNEIGUNG / DACHFORM:
Die Dachneigung/Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten SD = Satteldach, PD = Pultdach und FD = Flachdach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge 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 Dacheinschnitte.

AUSSERE GESTALTUNG:
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:
- Klinkerfassaden und / oder Putzfassaden
- rote oder schwarze unglasierte Dachpfannen.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m über OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt. Die Gestaltung der Garagen 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.

DOPELHAUSER / HAUSGRUPPEN:
Doppelhäuser und Hausgruppen 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. 24 BauGB

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:
Innerhalb des gesamten Plangebietes ist mit gebietsuntypischen Lärmimmissionen durch die nördlich liegende Bahnstrecke Dortmund-Hannover, die südlich liegende Bundesautobahn A 2 und durch die angrenzenden Kreisstraßen "Zur Axt" und "Wiedenbrücker Straße" zu rechnen. Um nachts einen Innenpegel von L₁ ≤ 30 dB(A) zu erreichen, werden als passive Schallschutzmaßnahme folgende Schalldämm-Maße R_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 empfohlen:

Außenwände:
- R_w ≥ 55 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), die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen sind bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopane-Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht.
Dächer:
- R_w ≥ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Neben den vorgenannten Empfehlungen ist auf den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen folgendes zu beachten:
Innerhalb der mit "XXX" und "L1" gekennzeichneten Fläche sind neben den oben beschriebenen Verkehrslärmimmissionen durch den nördlich der Kreisstraße (Wiedenbrücker Straße) liegenden Gewerbebetrieb gebietsuntypische Geräuschbelastungen zu erwarten. Innerhalb dieser Fläche dürfen an der West-, Nord- und Ostfassaden der Gebäude keine offene Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 vorhanden sein (Treppenhäuser, Bäder, Küchen, Abstellräume u. ä. zählen nicht zu den schutzbedürftigen Räumen).

Innerhalb der mit "XXX" und "L2" gekennzeichneten Fläche ist aufgrund der oben beschriebenen Verkehrslärmimmissionen folgender passiver Schallschutz, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen, um den angestrebten Innenpegel von L₁ ≤ 30 dB(A) zu erreichen:

Außenwände:
- R_w ≥ 55 dB für alle Wände.
Rollladenkästen:
- R_w 2 dB geringer als die nachfolgend angegebenen R_w für die Fenster.
Fenster:
- R_w > 37 dB (entspricht Fensterschallschutzklasse 3) für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts (siehe Schalltechnische Untersuchung AKUS GmbH vom 04.04.2006). Die angestrebten Innenpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben, zur ausreichenden Belüftung - insbesondere von Schlafräumen - ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
Dächer:
- R_w ≥ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Ausnahmsweise sind auch andere Schalldämm-Maß-Kombinationen zulässig, wenn die Gleichwertigkeit nachgewiesen wird.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:
Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume (Eichen) sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuweisung).

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 Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818).

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 NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

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

Dieser Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 11.04.2005 aufgestellt worden.

Oelde, den 12.04.2005

gez. Predeck Bürgermeister
gez. Kulka Schriftführer
gez. Hauke Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.07.2005 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 05.12.2006

gez. Hauke Techn. Beigeordneter
gez. Predeck Bürgermeister
gez. Pokoim Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 09.10.2006 bis 10.11.2006 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

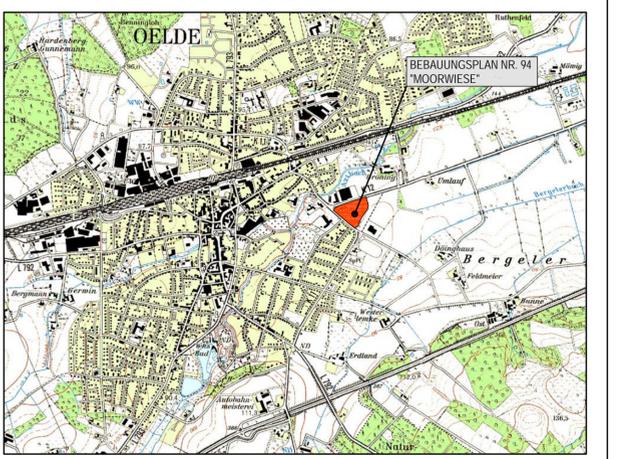
Oelde, den 13.11.2006

gez. Predeck Bürgermeister
gez. Pokoim Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" liegt mit der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 21.03.2007 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 21.03.2007 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 21.03.2007

gez. Predeck Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, S. 1091/2001

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 94 "MOORWIESE"

Gemarkung: Oelde
Flur: 111
Verfahrensstand: Offenlage gem. § 3 Abs. 2
1. Ausfertigung - KOPIE
Maßstab: 1:1000