



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
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Zahlenwerte sind Beispiele, sie gelten die Festsetzungen im Plan)

TH max. 4,50 m	Traufhöhe, maximal (siehe technische Festsetzung)	§ 18 BauNVO
FH max. 10,00 m	Firsthöhe, maximal (siehe technische Festsetzung)	§ 18 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
0,3	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO

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

[Symbol]	überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 Abs. 1 BauNVO
[Symbol]	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen	
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einreichung)	
[Symbol]	F+R Fuß- und Radweg	

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

[Symbol]	Trafostation	
[Symbol]	Werkstoffammelplatz	

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

[Symbol]	Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einreichung)	
[Symbol]	Kinderspielfläche	
[Symbol]	Öffentliche Parkanlage	

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

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe technische Festsetzung)	
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe technische Festsetzung)	

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfirstrichtung

- Angabe der Hauptfirstrichtung
- Angabe der Hauptfirstrichtung, wahlweise

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

WA	II	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,3	Geschossflächenzahl
ED	40-45°	Dachneigung
TH max. 4,50 m	FH max. 10,00 m	Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Versorgungsleitung
- Art: siehe Bezeichnung
- Öffentliche Versorgungsleitung hier: 10-kV-Freileitung

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

- vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

[Symbol]	Katastralgrenzen	
[Symbol]	Flurstücknummern	
[Symbol]	vorhandene Gebäude	
[Symbol]	141,50 m	Ungültiger Verlauf der Höhenlinie mit Angabe der vorhandenen Höhe über NN

Textliche Festsetzungen

Gem. § 8 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:
Die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

SOCKELHÖHE:
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhe der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

TRAUFGHÖHE:
Die maximal zulässige Traufhöhe L-Schnittlinie zwischen den Außenkanten des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtrauf (bezogen auf OK Straße (Endausbau)) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhe der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

HOHE BAULICHER ANLAGEN:
Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhe der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

DACHAUFBAUTEN / DACHENSCHNITTE:
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 Dachschneitve.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. 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:
Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

VORGÄRTEN:
Auf Grundstücken mit reiner Südsüdostschlebung sind abweichend von den Bestimmungen der Vorgartensatzung der Stadt Oelde im Vorgartenbereich offene Entladungen oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

STUTZMAUERN:
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe von Stützmauern maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhe der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN:
Zur Begrenzung der Wohnfläche und der Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohnbaublock auf zwei Wohnungen begrenzt. Hieron ausgenommen sind die mit WA gekennzeichneten Flächen. Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind je angelegte 150 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. -bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubbäumen zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbäum zu pflanzen, vorhandene Gehölze und Bäume werden hierauf angerechnet.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
ZURORDNUNG 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 gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet", als "Mischgebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelwortung).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
Die Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
[F1] Die mit F1 gekennzeichneten Flächen nördlich und nordöstlich des auf den Parzellen Flur 412, Flurstücke 424 (Iw), 817 (Iw) und 874 (Iw) vorhandenen Waldes sind als Waldraum anzulegen. Bei der Anlage des Waldraums ist im Bereich der vorhandenen Wegparzelle Flur 412, Flurstück 817 die Befahrbarkeit des bestehenden Wirtschaftsweges sicherzustellen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO
MISCHGEBIET:
Auf den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind aus städtebaulichen Gründen die folgenden Nutzungen unzulässig:
Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:
Tankstellen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
Vergnügungstänzen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten gem. der Anlage 1 des Einzelhandels-erlasses NW vom 7. Mai 1996 (BBl. NRW. S. 222)
Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:
Vergnügungstänzen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

ÜBERSICHTSPLAN
Auszug aus der Topographischen Karte M 1:25000, veröffentlicht mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen vom 8.6.1993 (224/63).

Ermächtigungsgrundlagen

§ 87 und 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GOW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.466/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.11.2004 (GV. NRW. S. 444, 2005 S. 15).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gem. § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB.

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).

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 Reduzierung des Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u. a.) durch geeignete Anlagen (Tropfenkanten, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verantern. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltungsvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Denkmalschutz/Denkmalpflege: Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodendenkmale u. ä. innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Folgende Hinweise sind daher zu berücksichtigen:
 - Erste Erdbeobachtungen sind 4 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Münster - Brodtschweg 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 Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 5 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DmSchG - 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 DmSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Dieser Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" südlich der Beckumer Straße ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 09.02.2004 aufgestellt worden.

Oelde, den 10.02.2004

gez. Predick
Bürgermeister

gez. Haferkemper
Schriftführerin

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 06.12.2005

gez. I. V. Hauke
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 28.06.2005 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 06.12.2005

gez. I. V. Hauke
Techn. Beigeordneter

Oelde, den 20.10.2005

gez. Predick
Bürgermeister

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 05.09.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" am 05.12.2005 als Sitzung beschlossen.

Oelde, den 06.12.2005

gez. Predick
Bürgermeister

gez. Haferkemper
Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" liegt einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 19.09.2005 bis 19.10.2005 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt.

Oelde, den 13.06.2006

gez. Predick
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" am 05.12.2005 als Sitzung beschlossen.

Oelde, den 06.12.2005

gez. Predick
Bürgermeister

gez. Pokalm
Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" liegt einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 19.09.2005 bis 19.10.2005 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt.

Oelde, den 13.06.2006

gez. Predick
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" am 05.12.2005 als Sitzung beschlossen.

Oelde, den 06.12.2005

gez. Predick
Bürgermeister

gez. Haferkemper
Schriftführerin

BEBAUUNGSPLAN Nr. 100

"Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"

Gemarkung: Oelde
Flur: 412
Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Maßstab: 1:1000

- 1. Ausfertigung - KOPIE -

Dateiname: BP100-stromberg-suedlich-961-version17.dwg - Stand 08/05 - Gez. ra