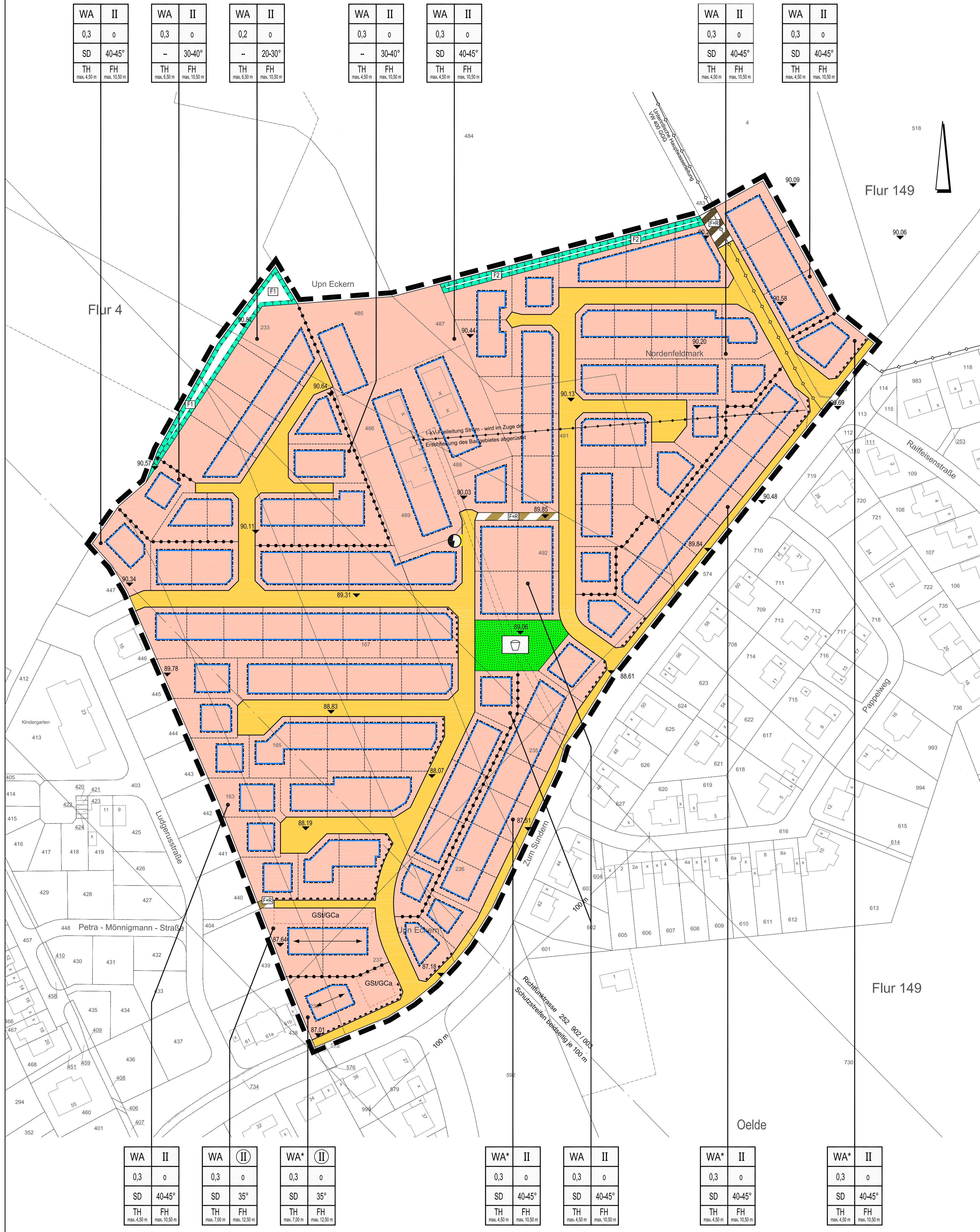




LEGENDE

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

TH Traufhöhe, maximal § 18 BauNVO
FH Firsthöhe, maximal § 18 BauNVO
0,3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
0,3 Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
0 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

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

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschafts carpportanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einträge)
GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage
GCa Gemeinschafts carpportanlage

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Standort für eine Trafostation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einträge)
Kinderspielfeld

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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfirstrichtung

Angabe der Hauptfirstrichtung

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

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Dachform
Traufhöhe

Zahl der Vollgeschosse
Bauweise
Dachneigung
Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen

Oberirdische Versorgungsleitung hier: 1-kV-Freileitung Strom
Unterirdische Versorgungsleitung hier: Haupttrunkwasserversorgung VW 400 GGG
Richtfunktrasse mit Schutzstreifen, beidseitig je 100 m

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

Katastergrenzen
Flurstücksnummern
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
vorhandenes Nebengebäude
vorhandene Höhe über NN

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / DACHFORM:

Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet SD = Satteldach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalne sind zulässig, wenn die Länge der Traufe des Krüppelwalns ein Drittel der Giebelbreite nicht überschreitet.

SOCKELHÖHE:

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

TRAUFHÖHE:

Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtraufe) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

FIRSTHÖHE:

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 Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL:

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 sowie Zwerchgiebel.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschafts carpportanlagen festgesetzt sind.

Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschafts carpportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschafts carpportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschafts carpportanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

DOPELHÄUSER / REIHENHÄUSER:

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

VORGARTENSATZUNG:

Vorgartenfläche gemäß der Vorgartensatzung der Stadt Oelde ist abweichend von § 3 Abs. 5 Vorgartensatzung der Stadt Oelde ein Streifen von 3,00 m Breite parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf den jeweiligen Grundstücken.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:

Die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und 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. § 1 a Abs. 3 BauGB. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

[F1] Auf den mit F1 gekennzeichneten Flächen südlich des auf den Parzellen Flur 4, Flurstücke 390 und 232 vorhandenen Waldes ist eine Pufferzone von 5 m Breite zwischen dem Laubwald mit nördlichen Feuchtwäldern und dem Plangebiet zu schaffen. Diese Pufferzone ist plangebietsseitig mit einer dichten Feldhecke und waldrandartigen Strauchpflanzung (z.B. Schlehe, Weidorn) auf ca. 3 m Breite zu bepflanzen. Damit kann die vorhandene Waldtransiluation optimiert und ein Übergang zu dem entstehenden Baugebiet geschaffen werden.

[F2] Auf den mit F2 gekennzeichneten Flächen südlich der auf der Parzelle Flur 4, Flurstücke 484 vorhandenen Weide ist eine Pufferzone von 5 m Breite zwischen der Weidefläche mit Alleenbestand und dem Plangebiet zu schaffen. Entlang dieser Pufferzone ist plangebietsseitig eine dichte Feldhecke auf ca. 3 m Breite anzulegen. Die Pufferzone ist geeignet, die nördlich stehenden Alleen einschließlich ihres Kronen- und Wurzelbereiches vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Auf den Grundstücken, die mit WA gekennzeichnet sind, werden in einem Abstand von bis zu 25,00 m zur Fahrbahnhälfte der Straße "Zum Sundern" die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten. Es wird daher empfohlen, Aufenthaltsräume im Obergeschoss auf der lärmbegünstigten Seite vorzusehen oder das geplante Gebäude mindestens 25,00 m von der Fahrbahnhälfte abzurücken.
- 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 des Oberflächenwassers von gering versickernden Flächen (Dächer, Terrassen u. ä.) durch geeignete Anlagen (Tischanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerfen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltungsvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NW. S. 498).
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316).
Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NW. S. 615) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

Dieser Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 26.03.2007 aufgestellt worden.

Oelde, den 27.03.2007

gez. Predeck Bürgermeister

gez. Haferkemper Schriftführerin

gez. i. V. Hauke Techn. Beigeordneter

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 13.08.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 13.08.2007

gez. i. V. Hauke Bürgermeister

gez. Predeck Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" am 03.12.2007 als Sitzung beschlossen.

Oelde, den 03.12.2007

gez. Predeck Bürgermeister

gez. Haferkemper Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" am 03.12.2007 als Sitzung beschlossen.

Oelde, den 03.12.2007

gez. Predeck Bürgermeister

gez. Haferkemper Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 04.03.2008 öffentlich aus.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 04.03.2008 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 05.03.2008

gez. Predeck Bürgermeister

gez. Haferkemper Schriftführerin

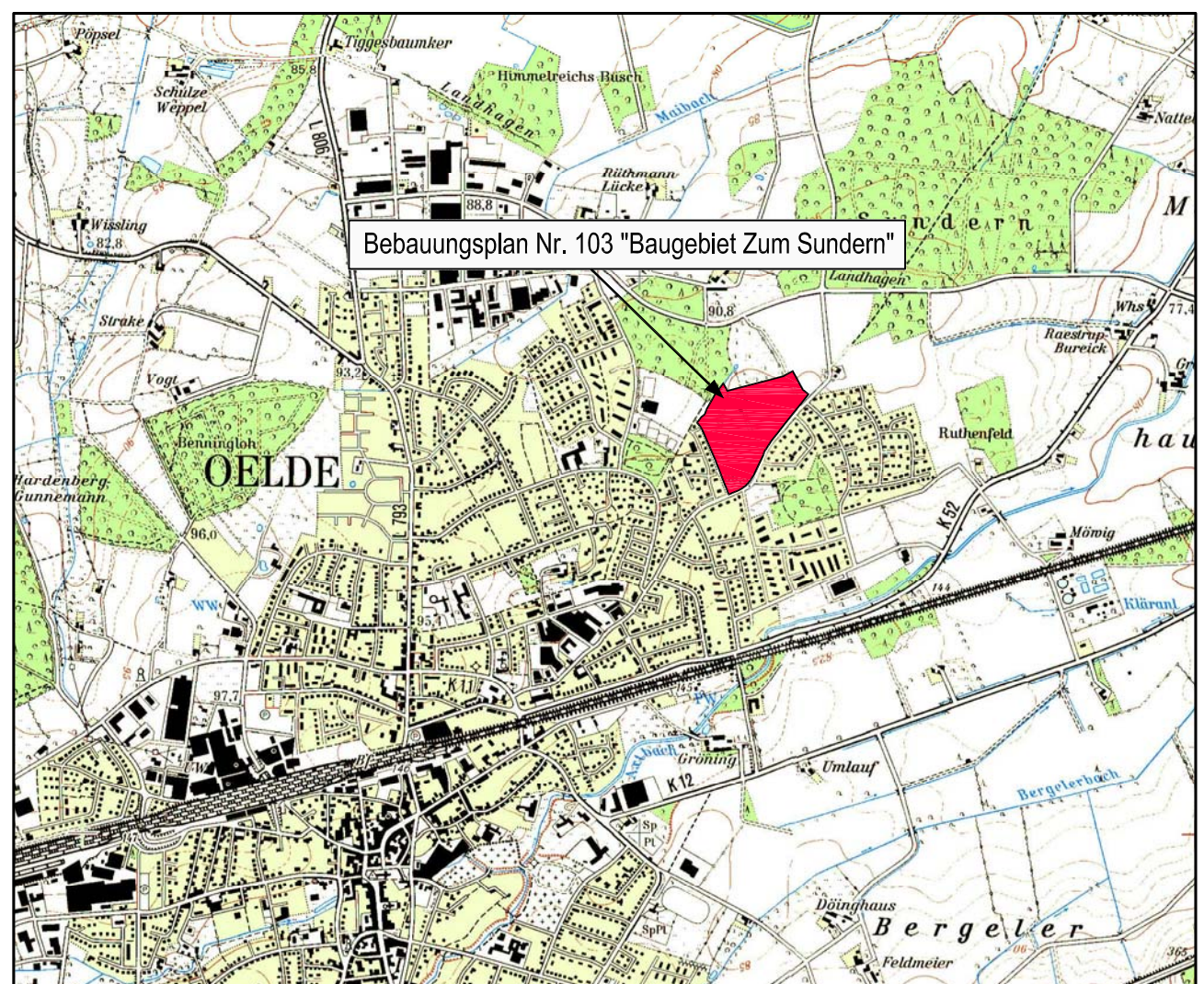
Dieser Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 04.03.2008 öffentlich aus.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 04.03.2008 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 05.03.2008

gez. Predeck Bürgermeister

gez. Haferkemper Schriftführerin



ÜBERSICHTSPLAN

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



Stadt Oelde
Der Bürgermeister

Planung und Stadtentwicklung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 103

"Baugebiet Zum Sundern"

Gemarkung:

Oelde

Flur:

4, 149

Verfahrensstand:

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab:

1:1000

Maßstab:

1:1000

Dateiname: bp103-version10.dwg - Stand 08/07 - Gez. ra