



**Legende**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (7) BauGB**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 18 (5) BauNVO

**Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

Gebiet für Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen)

**Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

Art der baulichen Nutzung	Wohngebäude	O <sub>Ext</sub> 4 WE	Bauweise	Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,6		
Zahl der Vollgeschosse (VG)	II	FH 10,00 TH 4,50		

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

10,00 Firsthöhe (FH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

4,50 Traufhöhe (TH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB**

- offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzungen)

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**

z.B. 2 WE maximal zulässige Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzungen)

**Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (privat)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Umgrenzung von Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB**

- anzupflanzender Baum
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- zu erhaltende Baumgruppe

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- F Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, Rettungswagen und Müllabfuhr
- L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

**Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen**

- Flurstücksgrenzen
- 418 Flurstücknummern
- 103 vorhandene Gebäude
- Bemassung in Metern

Sichtdreiecke Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

potenzielles Überflutungsgebiet (nachrichtliche Darstellung)

Überschwemmungsgebiet HQ 100 (nachrichtliche Darstellung)

Poller

**Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB**

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet.

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauGB**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) beträgt II.

**Traufpunkt (TH):**  
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

**Firstpunkt (FH):**  
Der Firstpunkt wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

**Unterer Bezugspunkt:**  
Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO ist die Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmten Straßenverkehrsflächen.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB**

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb deren seitlicher Abstandsfläche zulässig. Bei den von Süden erschlossenen Grundstücken sind Garagen und Carports auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von der Straßenverkehrsfläche bis zum Beginn der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sowie Flächen für Mülltonnen und Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb deren seitlicher Abstandsfläche und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von der Straßenverkehrsfläche bis zum Beginn der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von 3,00 m zu der Straßenverkehrsfläche zulässig.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude wie folgt beschränkt (es gilt der Eintrag in die Planzeichnung):

2 WE = maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus (= 1 WE pro Doppelhaushälfte)

4 WE = maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus bei der Errichtung eines Mehrfamilienhauses in dem festgesetzten Bereich

**Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Vegetation zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. (Siehe Artenliste unter Hinweise)

**Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)**

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung der Hauptbaukörper) ist verbindlich.

**Dachform/Dachneigung:**

Satteldach und Walmdach für die Hauptbaukörper

35°-45° Dachneigung für die Hauptbaukörper

Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Zwerggiebel, Dachgauben, Dacheinschnitte und seitliche Dachüberstände (Ortgang)

Zwerggiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Firstlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Zwerggiebel müssen folgenden Abstand einhalten:

- von der Traufe (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:

- von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m,
- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut) mindestens 0,50 m und
- von der First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).

Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten:

- von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m,
- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut) mindestens 0,75 m und
- von der First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).

Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.

**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

**Artenlisten: (Auswahl)**

Feldahorn	Acer campestre	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzlerche	Alnus glutinosa	Ohrweide	Salix aurita
Hainbuche	Carpinus betulus	Grauweide	Salix cinerea

**Inhalt der 1. vereinfachten Änderung**

- die zusammenhängende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Norden und Süden des Änderungsbereiches für Einzel- und Doppelhäuser
- die Verlängerung des südlich der geplanten Erschließungsstraße festzusetzenden Baufensters nach Westen über die Fläche der ehemals als zu erhaltende Baumgruppe festgesetzten Eichen bei gleichzeitigem Ersatz der vier Bäume durch Neupflanzung im Süden des Plangebietes
- die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen für die o.g. zu ändernden Baugrundstücke neu zu regeln
- die Zulässigkeit der maximalen Traufhöhe von 4,00 m auf 4,50 m zu erhöhen
- die Zulässigkeit von Walmdächern und Satteldächern,
- die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude im überwiegenden Teil des Plangebietes von 4 auf 2 zu reduzieren
- die Festsetzung eines Bereiches mit Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Westseite des Plangebietes an dem „Westrickweg“
- die Bestimmung der Firstlänge anstelle der Traufhöhe als Bezugsgröße bei der Bestimmung der zulässigen Gesamtbreite von Zwerggiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten

**Ermächtigungsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 - SRV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" ist gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) und § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 25.03.2007 aufgestellt worden.

Oelde, den 27.03.2007

gez. Predeck  
Bürgermeister

gez. Haferkemper  
Schriftführer(in)

Für den Entwurf:

**Drees Huesmann**

Bielefeld, den 26.10.2007

gez. Huesmann  
Dipl. Ing. J. P. Huesmann

Der Rat der Stadt Oelde hat am 26.03.2007 gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 27.03.2007

gez. Predeck  
Bürgermeister

gez. Haferkemper  
Schriftführer(in)

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 25.06.2007 bis 27.07.2007, einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Oelde, den 13.08.2007

gez. Predeck  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" am 17.09.2007 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 18.09.2007

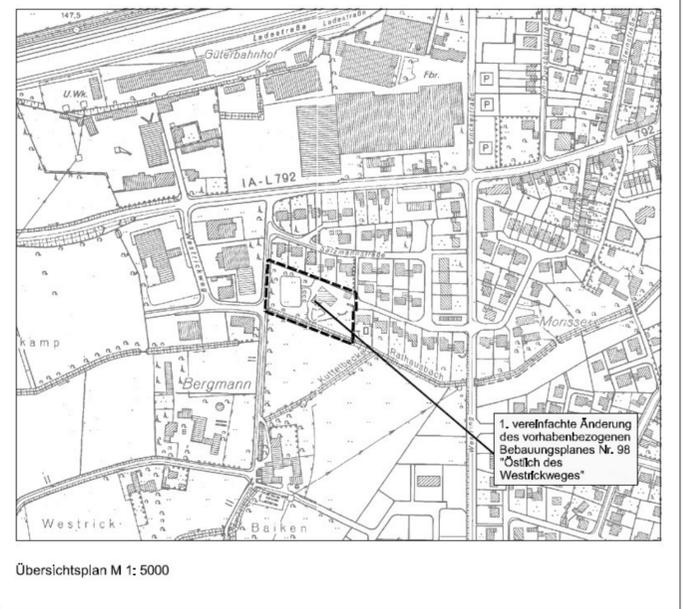
gez. Predeck  
Bürgermeister

gez. Haferkemper  
Schriftführer(in)

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 27.10.2007 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 27.10.2007 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 30.10.2007

gez. Predeck  
Bürgermeister



**Stadt Oelde**

Der Bürgermeister

Planung und Stadtentwicklung

**1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges"**

**KOPIE**

Gemarkung: Oelde

Flur: 130

Stand der Planunterlagen: § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Maßstab: 1 : 500

Dateiname: F:\CAD\PROJEKTE\Oelde\ProbstB-Plan\1\_Änderung.dwg

12.06.2007 Te