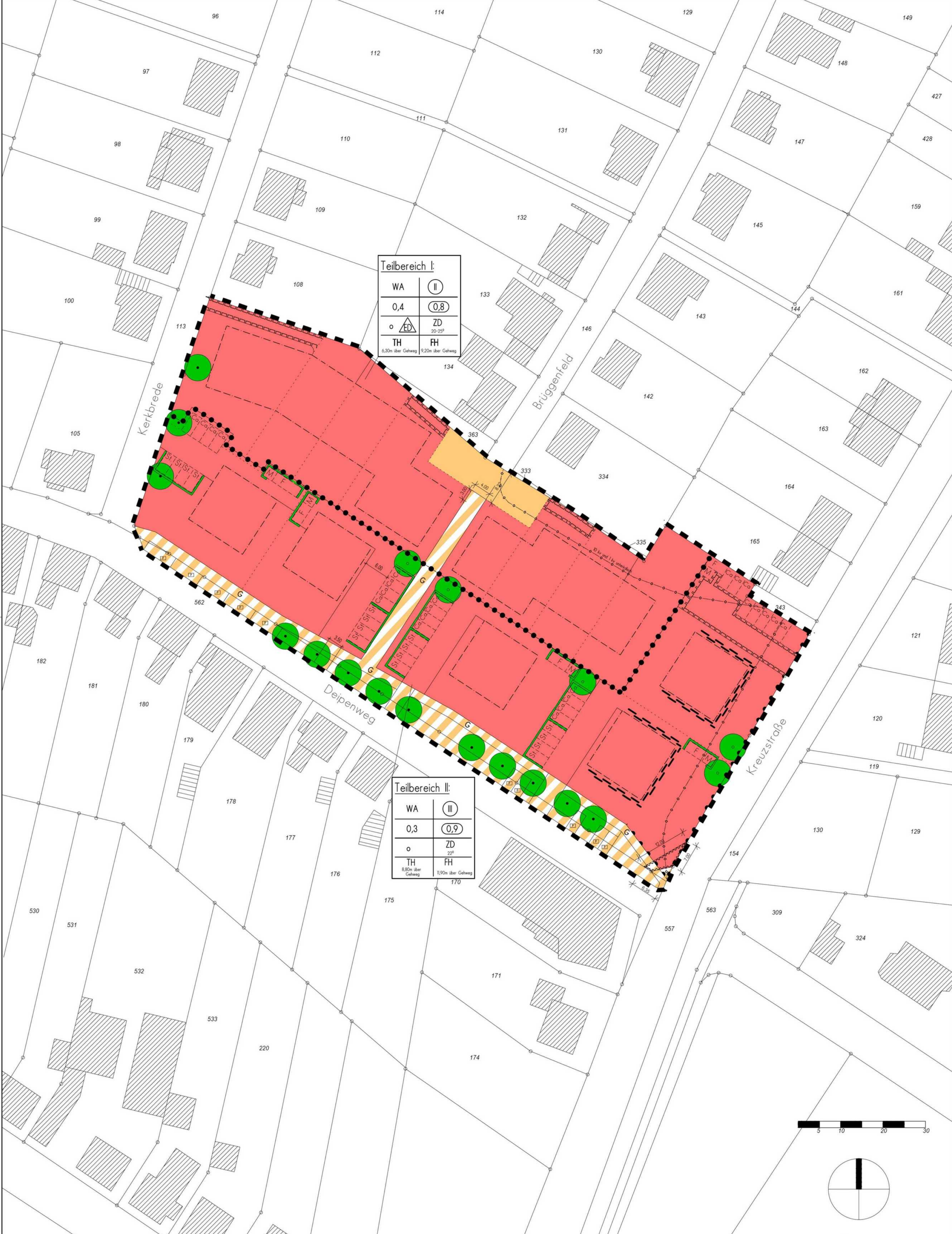




LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

WA	II	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	GRZ	GFZ
o	ZD	Bauweise	Dachform
TH	FH	Traufhöhe	Firsthöhe
6,30 m über Gehweg 9,20 m über Gehweg			

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
sowie §§ 2 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
ZD Zeltdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 - 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
ED nur Einzel oder Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentl. Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
hier: öffentl. Gehweg, öffentl. Parkplätze,
Zufahrten, Lavagrün mit Humus- und Rasenein-
saat um vorhandene Bäume

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)
- anzupflanzende Einzelbäume
(siehe textliche Festsetzungen)
- anzupflanzende Hecken
(siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten der Anlieger zu belastete Flächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche, die von jeglicher sichtbehindernder
Bau-, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten ist.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
Im Teilbereich II sind auf den übrigen Grundstücks-
flächen solche Nebenanlagen ausgeschlossen.
- St - Stellplätze
- Ca - Carport
- F - Fahrradstellplatz
- G - Gehweg
- M - Müllsammelstelle (am Abholort zur Straße bringend)
- P - öffentlicher Parkplatz

Nachrichtliche Übernahmen

Wege, Plätze

Bestandsangaben

unterirdische Stromversorgungsleitungen der
10 kv-Ebene und 1 kv-Ebene (nachrichtlich)

Katastergrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW iVm. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachneigung, Dachform:

Die Dachneigung im gesamten Geltungsbereich richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung.
Als Dachform wird ein Zeltdach festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen:

Teilbereich I:
Die maximale Traufhöhe darf 6,30 m und die maximale Firsthöhe 9,20 m über Gehweg nicht überschreiten. Untergeordnete
Bauteile, wie Entlüftungen, Kamine, Masten, etc. können ausnahmsweise zugelassen werden.

Teilbereich II:
Die maximale Traufhöhe darf 8,80 m über Gehweg nicht überschreiten.
Die maximale Firsthöhe darf 11,90 m über Gehweg nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Entlüftungen, Kamine,
Masten, etc. können ausnahmsweise zugelassen werden.

Gestaltungsfestsetzungen

Für die Hauptgebäude des Gesamtgebietes gilt:
Die Außenwandbekleidung für das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und bis zur Brüstung des 2. Obergeschosses wird in
Schmalerwerk (Ziegelrot) festgesetzt, das 2. Obergeschoss ab Brüstung bis Unterkante Traufe wird in mineralischem Kratzputz
in Naturfarbe (gedecktes Weiß) festgesetzt.
Im Teilbereich II ist ein Sockel aus Ziegel oder Naturstein festgesetzt.

Für den Gesamtbereich wird festgesetzt:
Für die Dachdeckung und Dachziegel in Naturrot festgesetzt. Das Ausbauen der Dächer, das Anbringen von Dachflächenfenstern
und Giebeln sowie Dacherschritte sind untersagt.
Carport im Teilbereich II wird auf max. 2,80 m festgesetzt, sie sind als Stahl-
konstruktion mit Flachdach (Profilblech) auszuführen. Die drei Carportanlagen sind einheitlich zu gestalten.
Gleiches gilt für die Fahrradständer und Müllsammelstellen im Gesamtgebiet.

Als Grundstückstrennung sind Hecken, Heckenhecken, Kirschlorbeer oder Mauerwerk in Putz oder Ziegel zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zulässige Anzahl der Wohnungen

Zur Erhaltung der städtebaulichen Gesamtstruktur wird die max. Anzahl der Wohnungen im Teilbereich II pro Wohnhaus auf
6 festgesetzt und im Teilbereich I pro Wohnhaus auf 2 festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Als Maßnahmen des passiven Schallschutzes für die erste Baureihe an der "Kreuzstraße" werden festgesetzt:
- massive 2-schalige Außenwände [R'w ≥ 62 dB]
- Rolllädenkisten [R'w ≥ 35 dB]
- Fenster [R'w ≥ 37 dB, entspr. Fensterschallschutzklasse 3]

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

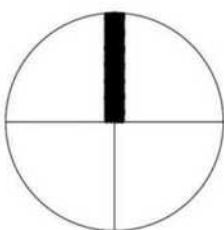
Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft
zu erhalten. Für eventuelle notwendige Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Anpflanzung von Bäumen und Hecken

Die vorgesehenen Pflanzstandorte für Bäume sind mit heimischen, standortgerechten, großkrönigen Laubbäumen zu bepflanzen.
Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
Die festgesetzten Hecken um Fahrradständer, Müllsammelstellen und Stellplätzen sind einheitlich als Harbuchen oder Rotbuchen
anzulegen.

Hinweise

Die laut § 9 Abs. 2 LBO NRW geforderte nachzuweisende Spielfläche für Kleinkinder wird auf den Privatgrundstücken nachgewiesen.
Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde und die Vorgaben der Stadt Oelde wird hingewiesen.
Im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.



Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 14.07.1994 (GV NRW S.666 - SRV NRW S.2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch
das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.32), zuletzt geändert durch Artikel
3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen "Landesbauordnung" (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000
(GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

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

Die 1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese" ist gem. § 2 (II) BauGB
(i. V. m. § 1 (8) und § 13 BauGB durch Beschluss des Rates
der Stadt Oelde vom 11.06.2007 aufgestellt worden.

Oelde, den 12.06.2007

gez. Predelick
Bürgermeister

gez. Hafertemper
Schriftführer(in)

Für den Entwurf:

i.V. gez. Hauke

Der Rat der Stadt Oelde hat am 11.06.2007
gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten
Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 70 "Jahnwiese" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 12.06.2007

gez. Predelick
Bürgermeister

gez. Hafertemper
Schriftführer(in)

Die 1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese" einschließlich der
Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB die Dauer eines
Monats vom 12.11.2007 bis 19.12.2007
einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich
ausgelegt.

Oelde, den 20.12.2007

gez. Predelick
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen
gem. § 10 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese" öffentlich aus
am 21.01.2008, als Sitzung beschlossen.

Oelde, den 22.01.2008

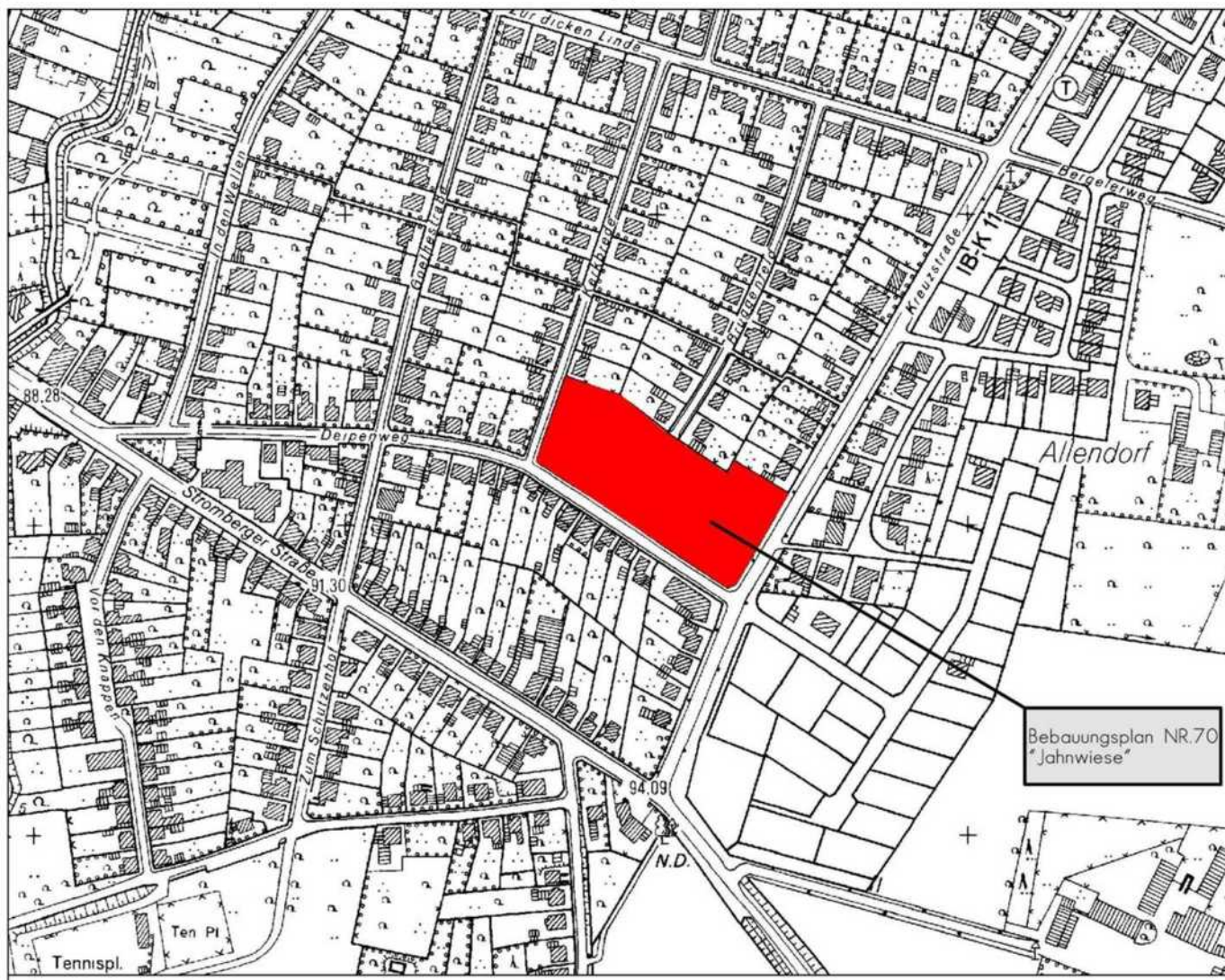
gez. Predelick
Bürgermeister

gez. Stier
Schriftführer(in)

Die 1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese" liegt einschließlich
der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 08.02.2008
öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom
09.02.2008, tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in
Kraft.

Oelde, den 11.02.2008

gez. Predelick
Bürgermeister



Stadt
Oelde

1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese"

Gemarkung: Oelde
Flur: 9
Verfahrensstand: Satzungsfassung, §10 Abs.1 BauGB
Maßstab: 1:500

KOPIE: 1. AUSFERTIGUNG

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTEN
PFEIFFER & ELLERMANN & PRECKEL GMBH
HINTERM HAGEN 50
59348 LUDINGHAUSEN

TEL: 02591 - 9199-0
FAX: 02591 - 3509