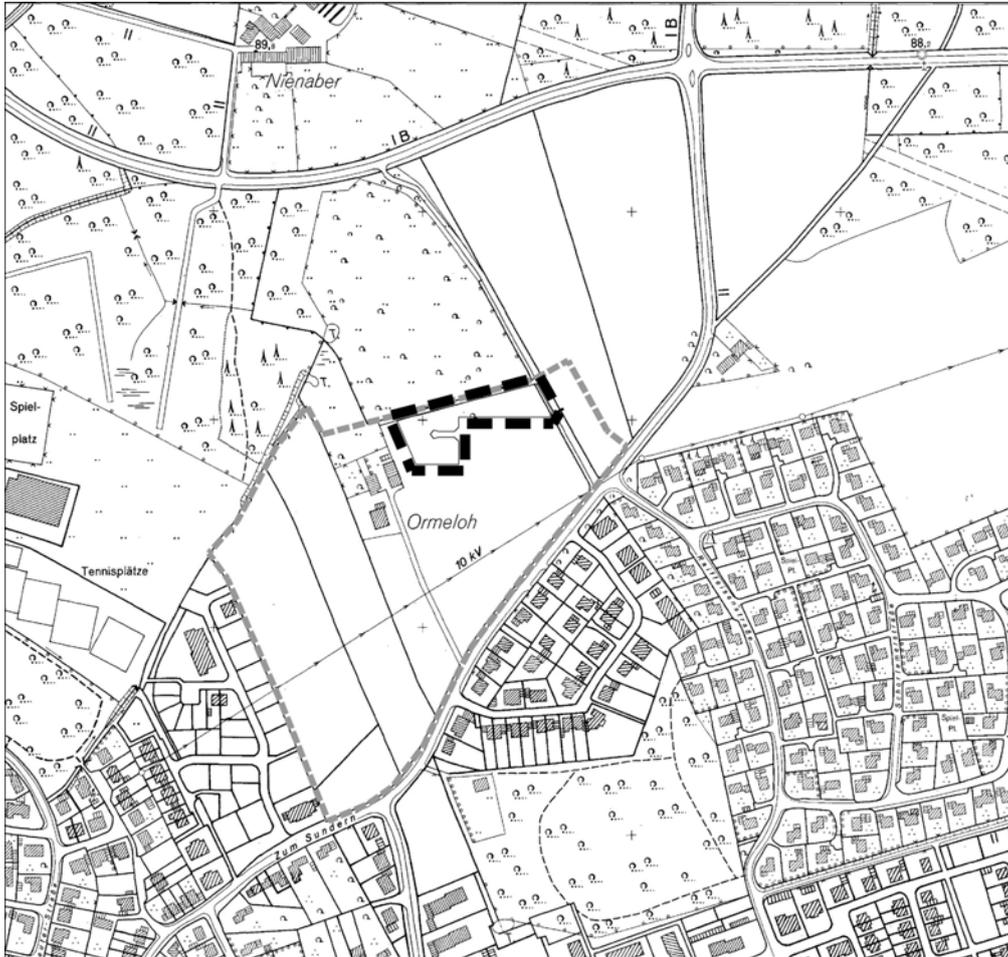


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 103 - 1. Vereinfachte Änderung  
„Baugebiet Zum Sundern“  
der Stadt Oelde**



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte - Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Nr. 6632/2006 - Maßstab im Original M 1:5000

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" der Stadt Oelde
- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" der Stadt Oelde



**Oelde**

**STADT OELDE**

Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG  
Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**KOPIE DER  
1. AUSFERTIGUNG**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Flächennutzungsplan und andere Planungen .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Kennzeichnung von Flächen .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Hinweise .....</b>	<b>5</b>
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>5</b>
<b>9. Flächenbilanz.....</b>	<b>5</b>

# Teil I Begründung

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Nach der erfolgreichen und sehr schnellen Vermarktung des 1. Bauabschnittes des Wohngebietes „Zum Sundern“ hat nun die Vermarktung des 2. Bauabschnittes mit etwa 40 weiteren Grundstücken begonnen. Insgesamt umfasst das „Baugebiet Zum Sundern“ ca. 9 ha.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach dem Bau von Stadtvillen, wurde eine Änderung der Dachneigung auf 20 - 30°, mit Datum vom 23.02.2009 von dem Servicedienst Liegenschaften für insgesamt vier Grundstücke, beantragt. Dieser Antrag wurde mit Datum vom 29.04.2009 auf insgesamt sieben Grundstücke erweitert, da sich im Verlauf der Grundstücksvergabegespräche eine zunehmende Nachfrage zur Errichtung von „Stadtvillen“ ergab.

Um diesem Antrag zu entsprechen, hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 18.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ gefasst und beschlossen, dass der Bebauungsplan dahingehend geändert wird, dass auf sieben Grundstücken eine Dachneigung von 20 - 30° zugelassen wird. Des Weiteren wird die Traufhöhe auf max. 6,50 m festgelegt. Eine Dachform wird nicht festgesetzt.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe der Änderung

Das Plangebiet liegt ca. 2 km nordöstlich des Stadtgebietes von Oelde nördlich der Straße „Zum Sundern“ und umfasst insgesamt ca. 0,44 ha.

Es grenzt im Südwesten an die „Franz-Ramesohl-Straße“ sowie an das dort bestehenden Wohngebiet. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 4	Flurstücke 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627
--------	--

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 4, Flurstück 663
im Süden:	Flur 4, Flurstücke 620, 660 (Franz-Ramesohl-Straße)
im Südosten:	Flur 4, Flurstücke 659 (Franz-Ramesohl-Straße), 658 (Franz-Ramesohl-Straße)

### 2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich liegt in dem Baugebiet „Zum Sundern“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha. Die Vermarktung der Grundstücke ist weitgehend abgeschlossen, in der nächsten Zeit werden die neuen Grundstücke erschlossen und anschließend bebaut.

## 3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1. Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung und Gestalterische Festsetzungen**

Die Bauflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf den überwiegenden Flächen ist derzeit aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 103 getroffenen Festsetzungen die Errichtung von Gebäuden in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise, bei einer Dachneigung von 40 - 45° zulässig. Als Dachform wurde das Satteldach festgesetzt. Hierbei sind Krüppelwalm zulässig.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach dem Bau von sogenannten Stadtvillen mit einer geringeren Dachneigung, wird der Bebauungsplan Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ in einem vereinfachten Verfahren für einen kleineren Teilbereich im nördlichen Plangebiet geändert. Auf diesen sieben Grundstücken ist zukünftig eine Dachneigung von 20 - 30° zulässig. Die Traufhöhe wird auf max. 6,50 m festgelegt, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Eine Dachform wird nicht festgesetzt. In diesem Bereich ist es damit möglich, auch andere Dachformen, wie z. B. Zelt- oder Pultdächer, zu realisieren.

Aufgrund der rückwärtigen Lage der Baugrundstücke und der abgeschirmten Lage zum übrigen Freiraum, ist an dieser Stelle die Abweichung von der umgebenden regionaltypischen Bebauung aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die „Franz-Ramesohl-Straße“.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 103 werden nicht geändert.

### **4.2. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Da sich die Änderung lediglich auf die Dachneigung in einem Teilbereich bezieht, wird auf die Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ hingewiesen.

### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ betrifft lediglich Festsetzungen zur Dachneigung und Traufhöhe. Aus diesem Grund wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ hingewiesen.

### **4.4. Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen**

Es werden keine Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ vorgesehen.

### **4.5. Immissionssituation**

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ betrifft lediglich Festsetzungen zur Dachneigung und Traufhöhe. Aus diesem Grund wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ hingewiesen.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

In seiner Sitzung am 18.05.2009 hat der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ gefasst. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen

Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgrund dessen wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 103 verwiesen.

## 6. Kennzeichnung von Flächen

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

## 7. Hinweise

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Flächen des Änderungsbereichs derzeit im Besitz der Stadt Oelde befinden.

### ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,44 ha	100,0 %
Gesamtfläche	0,44 ha	100,0 %

aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, November 2009

Ostermann / Rauch