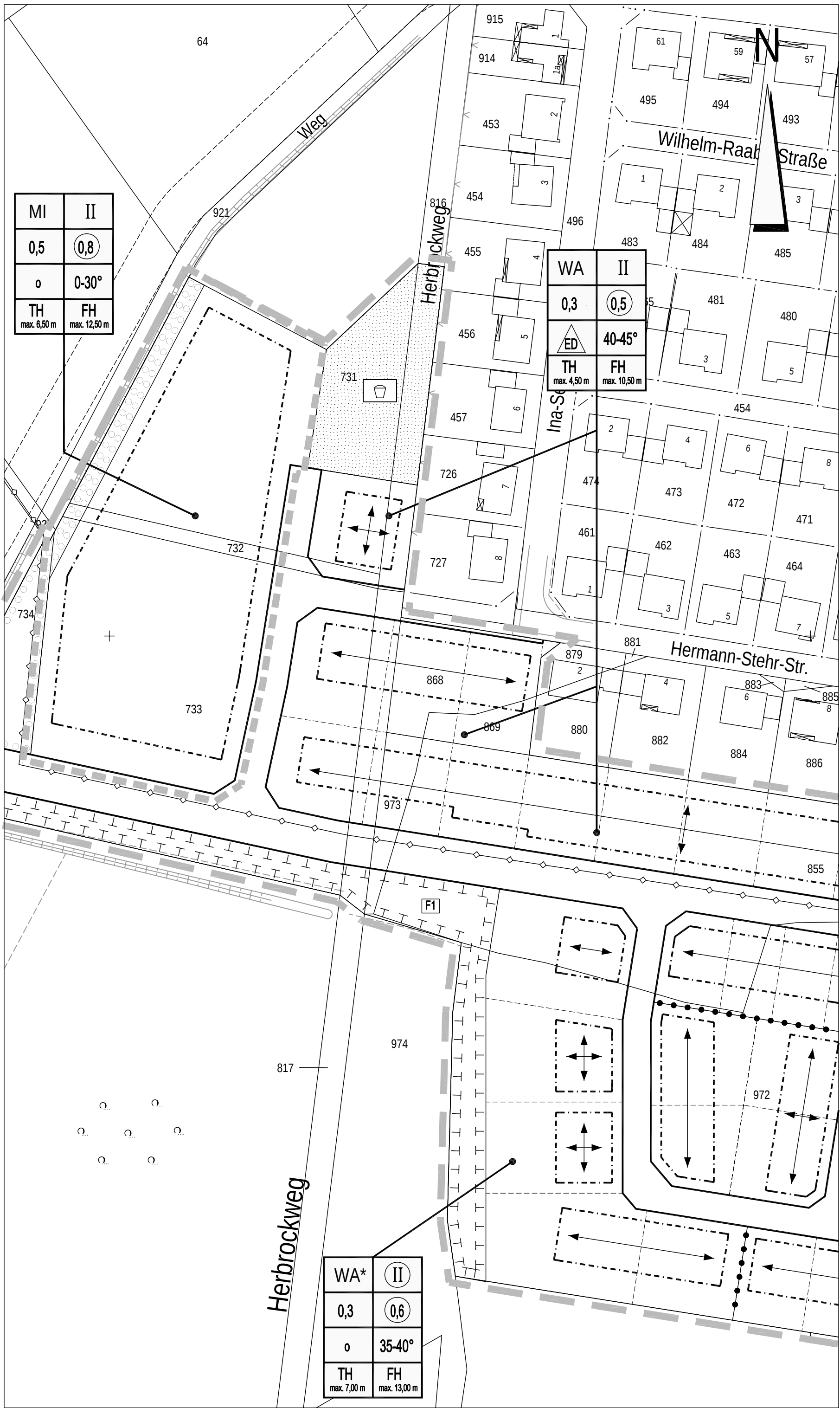
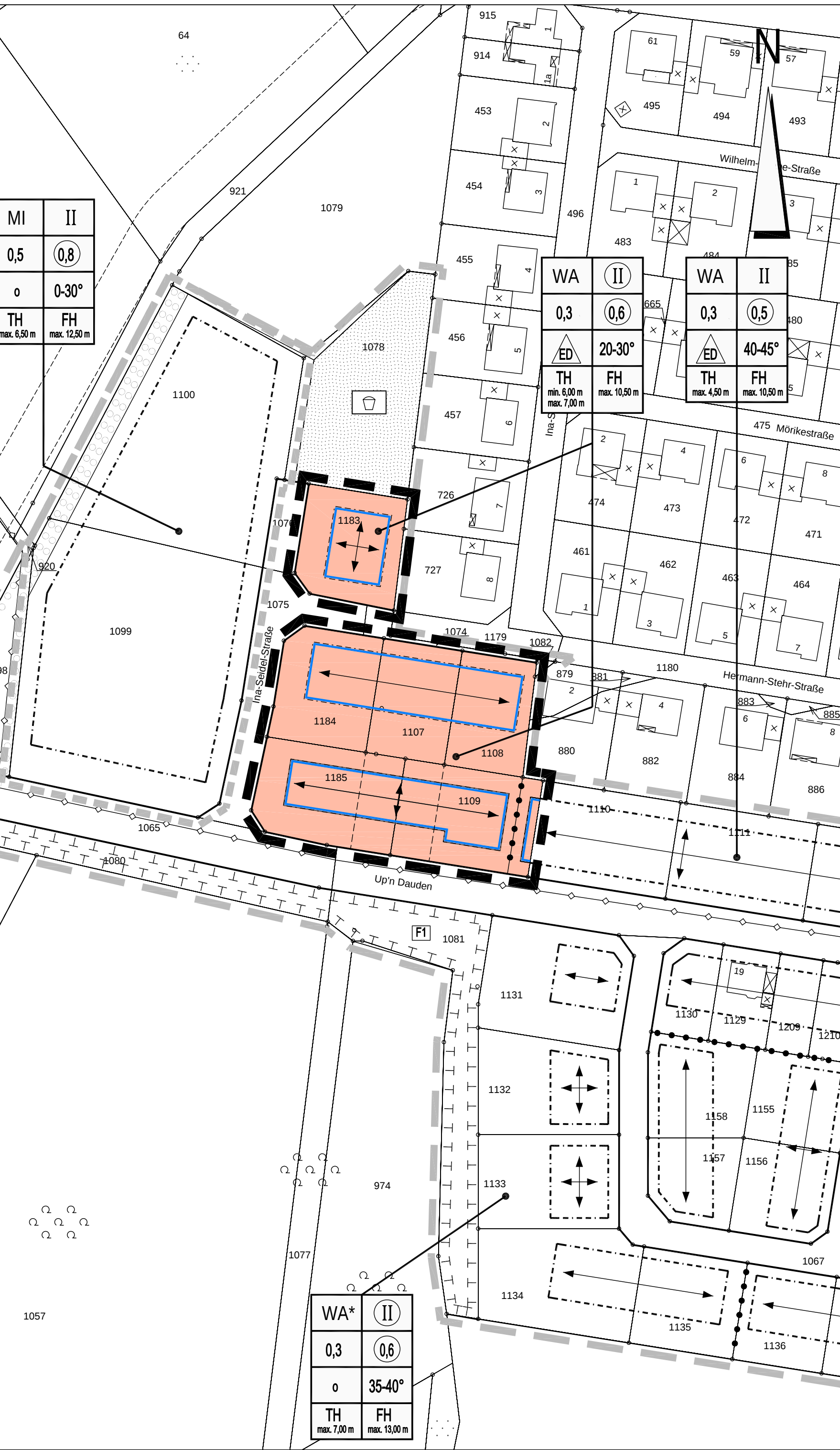


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 100
"Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"



Der Rat der Stadt Oelde hat am 28.06.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB die Aufstellung dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" beschlossen.	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung Oelde, den 29.06.2010 gez. Knop Bürgermeister gez. Beckstedde Schriftführerin
Oelde, den 29.06.2010	

Darstellung der 2. vereinfachten Änderung



Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 09.08.2010 bis 09.09.2010 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich auslegen.	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" am 04.10.2010 als Satzung beschlossen.	Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 12.11.2010 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.11.2010 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.
Oelde, den 10.09.2010	Oelde, den 05.10.2010	Oelde, den 15.11.2010
gez. Knop Bürgermeister	gez. Knop Bürgermeister gez. Pokolm Schriftführerin	gez. Knop Bürgermeister

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. vereinfachten Änderung § 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 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

TH max. 4,50 m	Traufhöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen) § 18 BauNVO
FH max. 10,50 m	Firsthöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen) § 18 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
0,6	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend § 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

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

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Hauptfirstrichtung

← Angabe der Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,6	Geschoßflächenzahl
Bauweise	ED	20-30°	Dachneigung
Traufhöhe	TH min. 6,00 m max. 7,00 m	FH max. 10,50 m	Firsthöhe

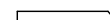
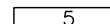
Nachrichtliche Übernahmen

Unterirdische Versorgungsleitung hier: Abwasserdruckrohrleitung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

--- vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

	Katastergrenzen
151	Flurstücksnummern
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
5	
	vorhandenes Nebengebäude
x	

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 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 Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

TRAUFHÖHE:

Die minimal bzw. maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) 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.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die Firshöhe 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:

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.

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.

DOPPELHÄUSER:

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 Süderschließung sind abweichend von den Bestimmungen der Vorgartensatzung der Stadt Oelde im Vorgartenbereich offene Einfriedungen 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.

STÜTZMAUERN:

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 Höhenlage 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 Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt, hiervon ausgenommen sind die mit WA* gekennzeichneten Flächen. Auf den mit WA* gekennzeichneten Flächen sind je angefangene 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 Laubgehölzen bzw. -bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen, vorhandene Gehölze und Bäume werden hierauf angerechnet.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZUORDNUNG 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 (Sammelzuweisung).

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 (lhw.), 817 (lhw.) und 974 (lhw.) vorhandenen Waldes sind als Waldsaum anzulegen. Bei der Anlage des Waldsaums ist im Bereich der vorhandenen Wegeparzelle Flur 412, Flurstück 817 die Befahrbarkeit des bestehenden Wirtschaftsweges sicherzustellen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO

MISCHGEBIET:

Auf den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind aus städtebaulichen Gründen die folgenden Nutzungen unzulässig:

Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:	Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
	Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO,
	Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Oelde (siehe unten)
Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:	Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

SORTIMENTSLISTE DER STADT OELDE

Zentrenrelevante Sortimente:

1. Augenoptik
2. Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
3. Bettwaren
4. Bücher
5. Computer (PC-Hardware und -Software)
6. Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)
7. Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
8. Glas/ Porzellan/ Keramik
9. Haus- / Bett- / Tischwäsche
10. Hausrat
11. Heimtextilien/ Gardinen
12. Kinderwagen
13. Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
14. Leuchten/ Lampen
15. Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)
16. Musikinstrumente und Musikalien
17. Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
18. Schuhe, Lederwaren
19. Spielwaren
20. Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)

21. Telekommunikationsartikel

22. Uhren/ Schmuck
23. Unterhaltungselektronik
24. Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln
25. Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

1. Blumen
2. Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie
3. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
4. Pharmazeutische Artikel (Apothek)
5. Zeitungen/ Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

1. Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
2. Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)
3. Fahrräder
4. Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
5. Kfz-Zubehör
6. Möbel
7. Pflanzen/ Samen
8. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Hinweise und Empfehlungen

1. Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
2. 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 das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u. a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
3. Denkmalschutz/Denkmalpflege
Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodenfunde u. ä. innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Folgende Hinweise sind daher zu berücksichtigen:
3.1. Erste Erdbegrabungen sind 4 Wochen vor Beginn dem LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
3.2. Dem LWL-Archäologie für Westfalen (Tel.: 0251-591-8911) oder der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verlärfungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG - NRW).
3.3. Dem LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Ermächtigungsgrundlagen

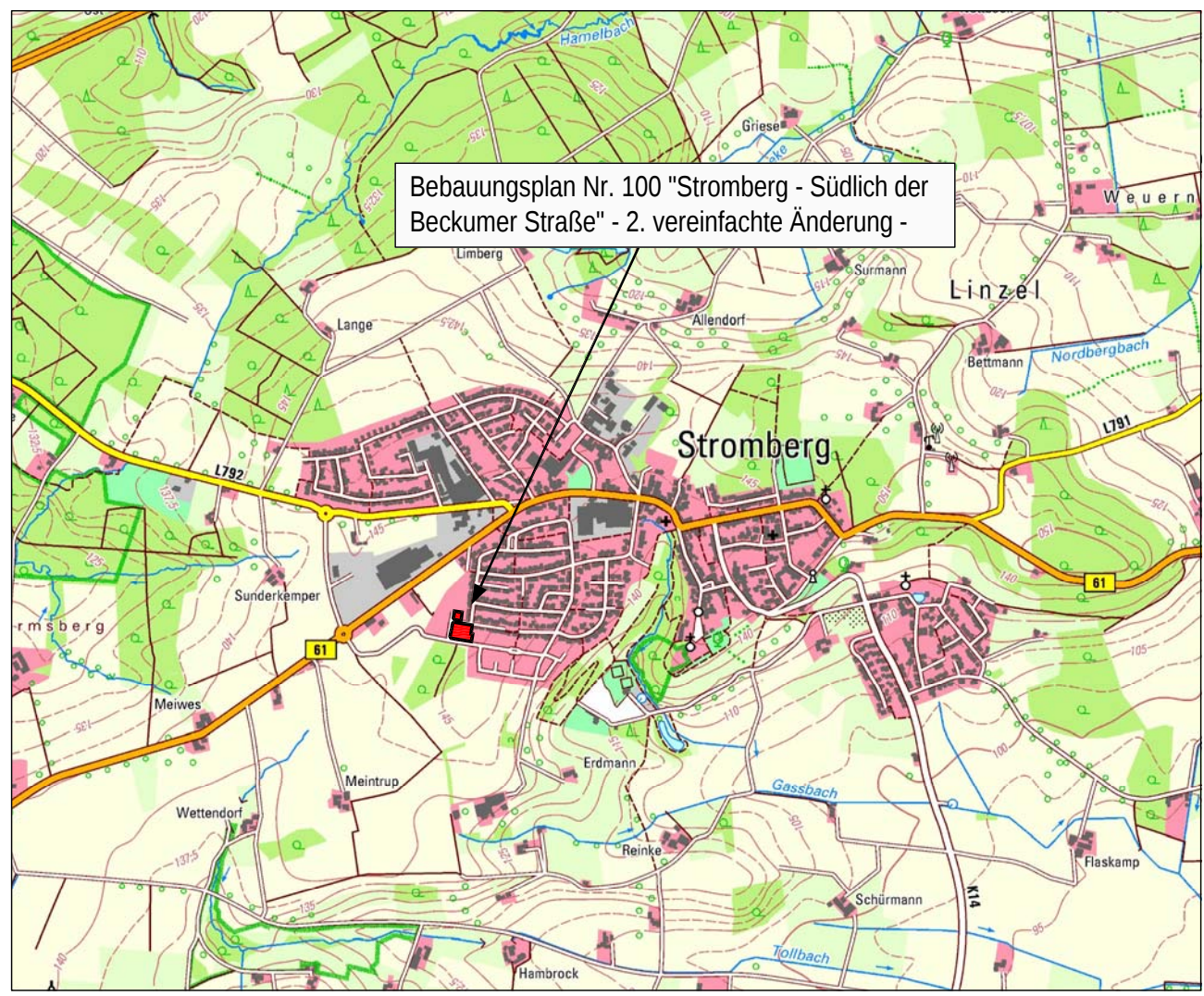
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

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 Art. 2 DL-RL-G NRW vom 17. 12. 2009 (GV. NRW. S. 863, ber. S. 975) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).



ÜBERSICHTSPLAN

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf



Oelde

Fach- und
Servicedienst
Planung und
Stadtentwicklung

Stand 06/10 - Gez. ra

Dateiname: BP100-2-vereinf-aend-version02.dwg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 100
"Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"
- 2. vereinfachte Änderung -

Gemarkung: Oelde
Flur: 412
Planungsstand: Kopie der 1. Ausfertigung

Maßstab: 1 : 1000