

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 (siehe technische Festsetzungen)	§ 18 BauNVO
FH	Firsthöhe, maximal (siehe technische Festsetzungen)	§ 18 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 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 Gemeinschaftscharpotanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

	Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintracht)	
GSt	Gemeinschaftsstellplatzanlage	
GCa	Gemeinschaftscharpotanlage	

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Eintracht)	
	Fuß- und Radweg	
	Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft	

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintracht)	
	Regenrückhaltebecken	
	Trafostation	

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Eintracht)	
	Öffentliche Parkanlage	

Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

	Wasserflächen, hier: naturnaher Graben	
--	--	--

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen	
--	--	--

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

	Pflanzstreifen (siehe technische Festsetzungen)	
	anzupflanzende Baumreihe (siehe technische Festsetzungen)	
	zu erhaltende Einzelbaum (siehe technische Festsetzungen)	

Sonstige Festsetzungen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfrischrichtung

→ Angabe der Hauptfrischrichtung

96,92 m geplante Strassenausbaubühne über NN

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

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
	0,3	0	
Dachform	SD	35-40°	Dachneigung
	TH	FH	
Traufhöhe	max. 4,50 m	max. 10,50 m	Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen

	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

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GÖNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Art. 7 Fünftes AddG vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch AddG vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Dieser Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 25.06.2012 aufgestellt worden.

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, den 10.12.2012

gez. Knop
Bürgermeister

gez. Beckstedde
Schriftführer

gez. Abel
Techn. Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.01.2013 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu liegen die Planunterlagen vom 11.01.2013 bis einschließlich 21.01.2013 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.

Oelde, den 22.01.2013

gez. Knop
Bürgermeister

gez. Beckstedde
Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" liegt einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.04.2013 bis 27.05.2013 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Oelde, den 28.05.2013

gez. Knop
Bürgermeister

gez. Beckstedde
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 11.11.2013 öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" am 08.07.2013 als Sitzung beschlossen.

Oelde, den 09.07.2013

gez. Knop
Bürgermeister

gez. Beckstedde
Schriftführer

Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- 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. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerfen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfallbauten und Veränderungen in der natürlichen Bodenschicht) 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).
- Pflanzliste**
Zur Schaffung des Pflanzstreifens mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Laubbäumen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Botanischer Name (Deutscher Name)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Textliche Festsetzungen I
Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / DACHFORM:
Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet ZD = Zeldach, SD = Satteldach. In den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise zulässig:
1. Putzdächer, wenn diese gegeneinander versetzt angeordnet werden und die Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen
2. Krüppelwälder, wenn die Länge der Traufe des Krüppelwälders ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreitet.
In den Bereichen, in denen Zeldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig, hierbei darf die Firstlänge maximal ein Viertel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

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 ist im Plan festgelegt.

TRAUFGHÖHE:
Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) 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 ist im Plan festgelegt. In den Bereichen, in denen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünftel der Firstlänge des Daches um 2,00 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum Organg einzuhalten.

FIRSTHÖHE:
Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

DACHHAUFBAUTEN / 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 und zum Organg muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten stützmäßig für Dachschritte sowie für Zwerchgiebel.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:
Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports 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 Gemeinschaftscharpotanlagen festgesetzt sind.
Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharpotanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscharpotanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscharpotanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

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

ÄUSSERE GESTALTUNG:
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:
- Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner, rot-blau-bunter und rotbraun-blauer Vormauerziegel
- Putzfassaden in hellen Farbtönen (weiße, hellbeige bis hellgraue Pastellöne)
- Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachplatten und Dachsteine.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN:
ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN: Die Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt, hiervon ausgenommen sind die mit WA gekennzeichneten Flächen. Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind je Einzelwohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

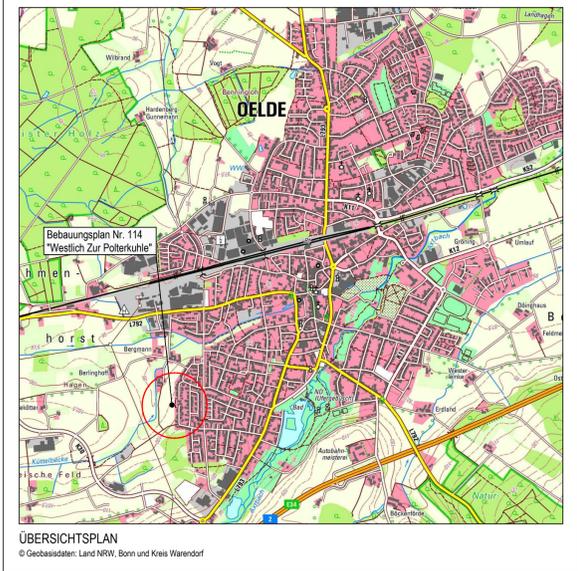
Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME:
Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und gegen Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen II
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

PFLANZSTREIFEN:
Zur Einbindung des neuen Wohngebietes in das Landschaftsbild wird am Rand des Plangebietes ein durchgehender 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Laubbäumen dreireihig versetzt zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Eine Auswahl standortlich geeigneter Gehölzarten zur straubbetonten Eingrünung des Plangebietes befindet sich obenstehend unter dem Punkt "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste").

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME:
Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und gegen Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.



Oelde

Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle"

Ausschnitt: Oelde - Südwest
Planungsstand: Satzungsfassung
Kopie der 1. AUSFERTIGUNG
Maßstab: 1 : 1000

Stand 06/13 - Gez. ra
Dateiname: BP114-version04.dwg