

# Arbeitsplan



## LEGENDE

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § (1) und (7) BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

#### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

|    |                                                        |            |
|----|--------------------------------------------------------|------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen) | § 4 BauNVO |
| MI | Mischgebiet (siehe textliche Festsetzungen)            | § 6 BauNVO |

#### Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 (1) 1 und 2 BauGB

| Art der baulichen Nutzung | WA  | I      | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|-----|--------|------------------------|
| Grundflächenzahl          | 0,3 | 0,3    |                        |
| Bauweise                  | 0   | 40-45° | Dachneigung            |
|                           | 0,3 |        | § 19 BauNVO            |
|                           | 0,3 |        | § 20 BauNVO            |
|                           | I   |        | § 20 BauNVO            |
|                           | II  |        | zwingend               |
|                           | II  |        | als Höchstmaß          |

#### Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

|   |                                       |                 |
|---|---------------------------------------|-----------------|
| o | offene Bauweise                       | § 22 (2) BauNVO |
|   | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 (2) BauNVO |
|   | überbaubare Grundstücksfläche         | § 23 (1) BauNVO |
|   | Baugrenze                             | § 23 (3) BauNVO |

#### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BauGB

|  |                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Sichtdreieck (Der Bereich der Sichtdreiecke ist in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m Höhe von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten) |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

|  |                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB                                        |
|  | Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB                                       |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Einschriebe) |
|  | F+R Fuß- und Radweg                                                            |

#### Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB |
|  | Spielplatz                   |

#### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

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

#### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) BauNVO

—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### Nachrichtliche Übernahmen

|  |                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------|
|  | geplante neue Grundstücksaufteilung                             |
|  | geplante Stellung der Gebäude mit Angabe der Hauptfirstrichtung |

#### Bestandsangaben

|      |                    |
|------|--------------------|
|      | Katastergrenzen    |
| 117  | Flurstücksnummern  |
|      | vorhandene Gebäude |
| 8.00 | Vermäßung          |

Dieser Bebauungsplan Nr. 45 "Lette-Rugenkamp" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom 23.10.1995 aufgestellt worden.

Oelde, den 24.10.1995  
Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Für den Entwurf:

Stadt Oelde  
Planungsamt  
Oelde, den 6.02.1996  
Techn. Beigeordnete

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 08.05.1996 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 8.06.1996  
Techn. Beigeordnete

Der Haupt- und Finanzausschuß der Stadt Oelde hat am 29.07.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 45 "Lette-Rugenkamp" einschl. der Begründung beschlossen.

Oelde, den 30.07.1996  
Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 45 "Lette-Rugenkamp" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.01.1997 bis 27.02.1997 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Oelde, den 28.02.1997  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 45 "Lette-Rugenkamp" am 05.05.1997 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 05.05.1997  
Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 45 "Lette-Rugenkamp" ist gem. § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Verfügung vom nicht geltend gemacht.

Münster, den  
Die Bezirksregierung i.A.

Der durch die Bezirksregierung in Münster mit Verfügung vom 19.06.1998 im Anzeigungsverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB bestätigte Bebauungsplan Nr. 45 "Lette-Rugenkamp" liegt mit der Begründung gem. § 12 BauGB ab 16.10.1997 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.10.1997 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Kraft.

Oelde, den 16.10.1997  
Bürgermeister

#### Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV.NW. 2023).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.07.1995 (GV.NW. S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

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

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 9.06.1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

## Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DACHNEIGUNG:                    | Die Dachneigung beträgt im WA- und MI-Gebiet 40 - 45°.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| FIRSTRICHTUNG:                  | Die Firstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DREMPELHÖHE:                    | Die Drempelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Tragekonstruktion der Dachhaut, bei eingeschossigen Gebäuden maximal 1,00 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe maximal 1,00 m betragen.                                                                                                                                                      |
| SOCKELHÖHE:                     | Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| HÖHE BAULICHER ANLAGEN:         | Bei eingeschossiger Bauweise darf eine Firsthöhe von 10,00 m über OK Straße nicht überschritten werden. Bei zweigeschossiger Bauweise darf eine Firsthöhe von 12,00 m über OK Straße nicht überschritten werden.                                                                                                                                                                                      |
| GARAGEN:                        | Die Traufhöhe von Garagen darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen. Garagen müssen mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichenden Stauraum zu gewährleisten.                                                                                                           |
| DACHAUFBAUTEN/ DACHEINSCHNITTE: | Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang (Dachrand) zum Dachaufbau und 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. |

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN:  
Zur Erhaltung der ortsüblichen Wohndichte wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:  
WA-Flächen: maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude  
MI-Flächen: maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude

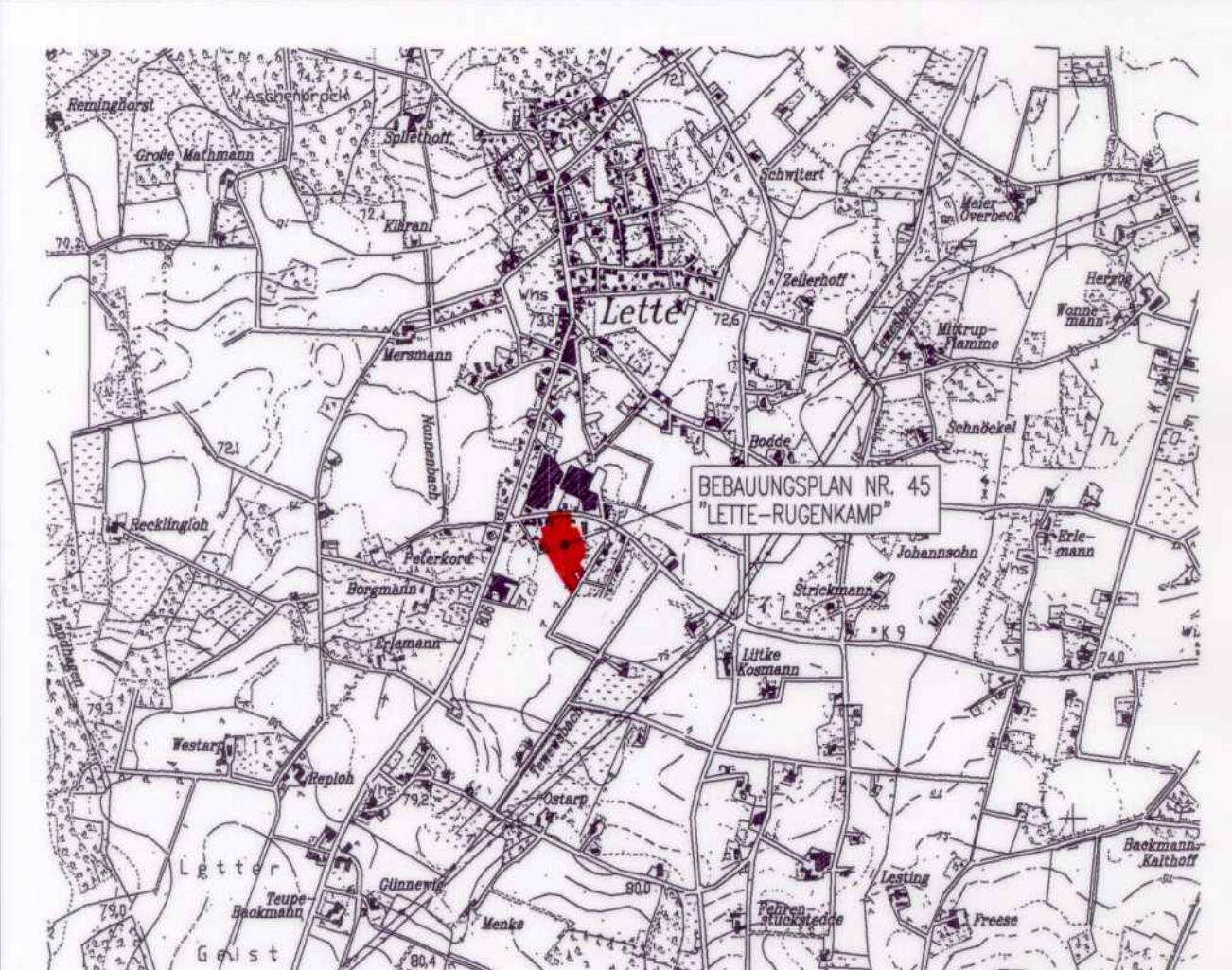
Gem. § 51a LWG NW und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserückhaltvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: Die mit F1 gekennzeichneten Flächen ist als Wallhecke mit landschaftstypischer Bepflanzung anzulegen. Diese ca. 130 m lange und ca. 16 m breite Fläche soll gleichzeitig den Übergang zur freien Landschaft und die Abschirmung der Wohnbebauung zur freien Landschaft bilden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
ANPFLANZUNGEN:  
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.

## Hinweise

Auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.



ÜBERSICHTSPLAN  
Auszug aus der Topographischen Karte M 1:25000. Vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen vom 8.6.1993 (224/93).

STADT OELDE  
PLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 45  
"LETTE - RUGENKAMP"

Gemarkung: Oelde  
Flur: 27  
Stand der Planunterlagen: Offenlegungsplan  
Maßstab: 1 : 1000