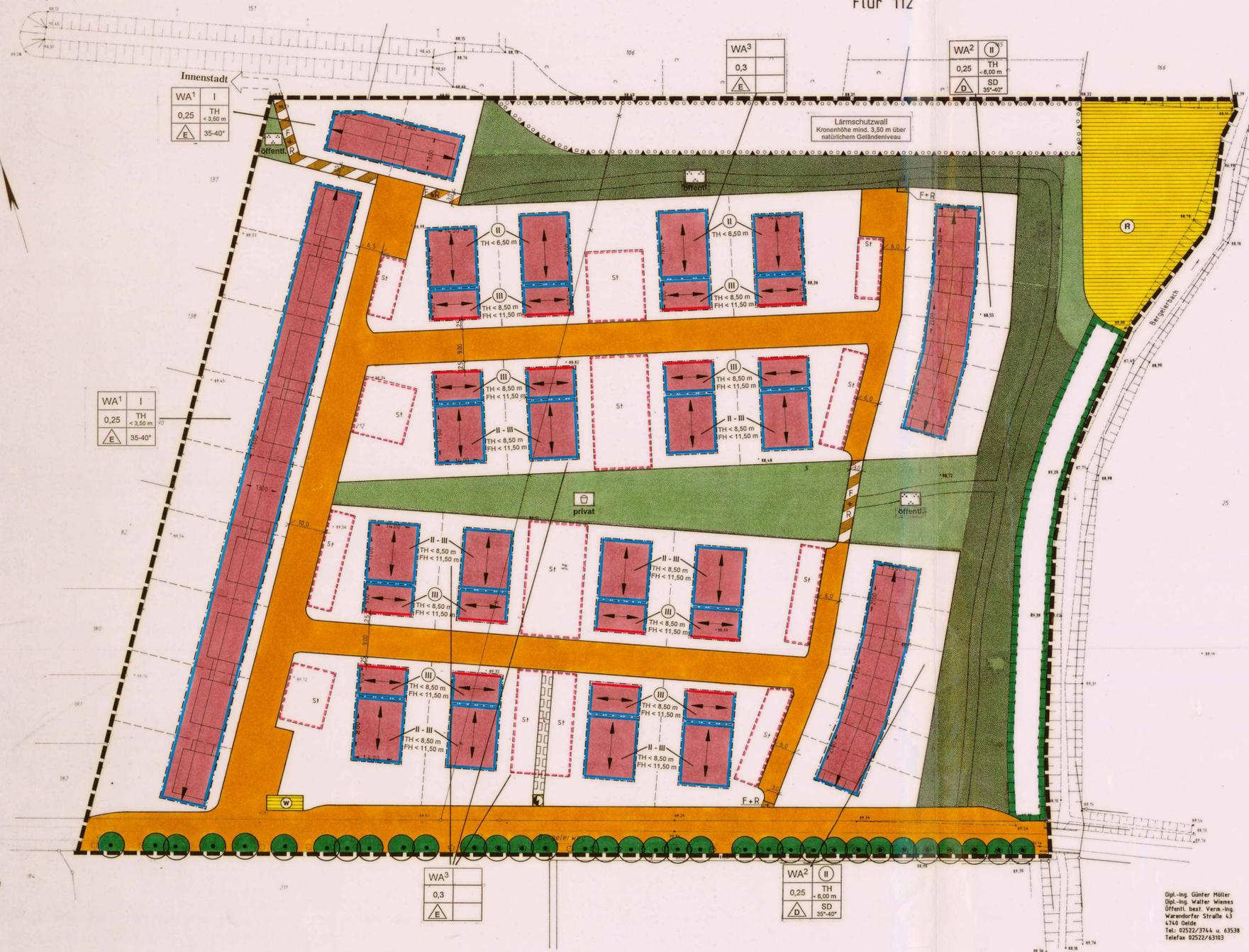


Arbeitsplan

Gemarkung Oelde
Flur 112



II. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
In allen WA-Gebieten sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO
- Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
In den WA- und WA'-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind in den WA- und WA'-Gebieten auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.
In den WA'-Gebieten sind Stellplätze nur innerhalb der mit St festgesetzten Flächen zulässig.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den WA- und WA'-Gebieten sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Im gesamten Planungsgebiet ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen u.ä. durch geeignete Anlagen (z.B. Teichanlagen, Zisternen u.ä.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu versickern. Für je 100 qm der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Die mit dem Planzeichen T T T gekennzeichnete Fläche ist als Sukzessionsfläche (Wildwiese) zu entwickeln.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
In allen WA-Gebieten ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von 30 dB(A) vorzunehmen (Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, VDI 2719)
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
7.1 **Flächenhafte Anpflanzungen**
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen, standortgerechten Laubböhlzern zu bepflanzen.
7.2 **Einzelbäume**
Stellplatzflächen sind mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen dergestalt zu begrünen, daß mind. je 1 Stellplatz ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen gepflanzt wird.
Zu verwenden sind:
Hainbuche
Bergahorn
Acer pseudoplatanus
als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm.
In den Planstraßen sind mit einem Abstand von max. 20 m heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachlängsachse bezeichnet.
In allen WA-Gebieten darf die Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens max. 0,50 m über der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländehöhefläche liegen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Dieser Bebauungsplan Nr. 59 „Bergelerweg-Nord“ ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom 08.02.1995 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.02.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
Oelde, den 08.02.1995

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat am 24.08.1994 eine Bürgerversammlung stattgefunden. Oelde, den 25.08.1994

Auslegung
Der Haupt- und Finanzausschuß der Stadt Oelde hat am 13.03.1995 gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Bergelerweg-Nord“ genehmigt. Begründung beschlossen. Oelde, den 14.03.1995

Dieser Bebauungsplan Nr. 59 „Bergelerweg-Nord“ ersucht Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats bis 31.07.95 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Oelde, den 01.09.1995

Satzung
Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 59 „Bergelerweg-Nord“ am 23.10.1995 als Satzung beschlossen.
Oelde, den 24.10.1995

Anzeige
Dieser Bebauungsplan Nr. 59 „Bergelerweg-Nord“ ist gem. § 11 BauGB am 18.01.96 angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Verfügung vom 22.02.96 A 7 35.21-5205 nicht geltend gemacht.
Münster, den 22.02.96

Bezirksregierung Münster
Im Auftrag: Dr. Grovemann
Oberregierungsbaurät

Inkrafttreten
Der durch den Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 22.02.96 im Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB bestätigte Bebauungsplan Nr. 59 „Bergelerweg-Nord“ liegt mit der Begründung gem. § 12 BauGB ab 06.06.1996 öffentlich aus. Mit der ursprünglichen Bekanntmachung vom 06.06.96 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Kraft.
Oelde, den 04.06.1996

III. Baugestalterische Festsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW

- Hauptbaukörper**
In den WA- und WA'-Gebieten sind nur symmetrische Dachformen zulässig. Die Neigungsflächen der Dächer sind im gleichen Winkel auszubilden.
Dachaufbauten und Dachschritte sind nur in den WA- und WA'-Gebieten zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachgaube darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand vom First zum Dachaufbau und der Abstand mehrerer Dachgauben untereinander muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dachschritte.
Doppelhäuser sind in bezug auf die vordere Bauflucht und Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.
Für die Außenwände ist in den WA- und WA'-Gebieten weißer hellgrauer Putz zu verwenden. Max. 15% der Außenwandflächen können zur Gliederung der Fassade oder zur Betonung besonderer Bauteile in anderen Materialien ausgeführt werden.
- Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Bei aneinandergereihten Garagen und Nebengebäuden (z.B. bei Grenzbebauung) sind einheitliche vordere Baufluchten und Gebäudefüße zu wählen.
- Flächen für Stellplätze**
Private Stellplatzflächen sind in allen WA-Gebieten mit versickerungsfähigen Materialien (wie Rasengrüntereste, wassergebündelter Decke u.a.) zu befestigen.

Ermächtigungsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), (BGBl. III 213-1)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), (BGBl. III 213-1)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.1.1991, S. 58), (BGBl. III 213-1, 213-1-4)

Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), (BGBl. III 213-15)

IV. Hinweise

- Auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Der Bauherr wird von der Baugenehmigungsbehörde darauf hingewiesen, die festgesetzten Anpflanzungen bei der Schlußabnahme nachzuweisen.
- Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Am für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Übersichtsplan M. 1 : 25000



Stadt Oelde
Bebauungsplan Nr. 59
"Bergelerweg Nord"

Gemarkung: Oelde Stand der Planunterlagen: 07/1995
Flur: 112 Maßstab: 1 : 500

I. Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
0,25 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
II-III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend gem. § 16 BauNVO
TH Traufhöhe gem. § 16 BauNVO
FH Firsthöhe gem. § 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
E nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
D nur Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

- Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 9 (1) Nr. 22 BauGB
St Stellplätze
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F + R Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 und Abs. 6 BauGB**
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Elektrizität
Regenrückhaltebecken
Wertstoffsammlung

- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
Grünflächen
Parkanlage
Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Erhalten von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**
Stellung des Hauptgebäudekörpers
SD Satteldach
35°-40° zulässige Dachneigung

- Sonstige Planzeichen**
Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträger
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 (5) BauNVO
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter**
Grenzen vorhandener Flurstücke
künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Bemaßung von Abständen
Flurstücksnummer
Höhenpunkte
Fuß- und Radweg (informelle Eintragung auf den Grünflächen)