

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (7) BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 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	Geschößflächenzahl
Bauweise	o	35-40*	Dachneigung
0,3			Grundflächenzahl § 19 BauNVO
0,3			Geschößflächenzahl § 20 BauNVO
I			Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO zwingend
o			offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
ED			nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

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

- überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintrags)
- CSL Gemeinschaftsstellplätze (siehe textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

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

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Öffentliche Parkanlage

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

- Flächen für Lärmschutzwall
- Flächen mit Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzungen)

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung 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 und sonstige Kennzeichnungen und Darstellungen

- geplante neue Grundstücksaufteilung
- geplante Stellung der Gebäude mit Angabe der Hauptfirstrichtung
- Versorgungsleitungen (Art der Leitung und Versorgungsträger siehe Plan)
- Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (Art der Leitung und Versorgungsträger siehe Plan)

Bestandsangaben

- Katastergrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude
- Vermaßung

Textliche Festsetzungen

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

- DACHNEIGUNG:** Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
- 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 folgende Werte nicht überschreiten: bei eingeschossiger Bauweise maximal 1,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 0,75 m.
- SOCKELHÖHE:** Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße (Endausbau) betragen.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN:** Folgende Firshöhen über OK Straße dürfen nicht überschritten werden: bei eingeschossiger Bauweise 10,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 14,00 m.
- GARAGEN/GEWISCHAFTSSTELLPLÄTZE/TIEFGARAGEN:** Die Traufhöhe von Garagen darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen. Auf den mit WA* gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen oder als Tiefgarage zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO); auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu Garagen muß auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.
- DACHAUFBAUTEN/DACHEINSCHNITTE:** Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einer einzelnen Dachgaube darf ein Drittel 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 dieses Bebauungsplanes die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:
 WA-Flächen: maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude,
 WA*-Flächen: maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

REGLUNG DES WASSERABFLUSSES: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet 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 verwerfen. Für je 100 qm der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserückhaltevolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- F1** Zur Erhaltung und Herstellung von extensiven Streuobstwiesen ist auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche je 75 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und werden hierauf angerechnet. Der vorhandene Teich einschließlich der angrenzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
- F2** Zur Erhaltung und Herstellung von extensiven Streuobstwiesen ist auf der mit F2 und F3 gekennzeichneten Flächen je 100 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und werden hierauf angerechnet. Der auf diesen Flächen vorhandene Wegesidegraben ist zu erhalten. Ebenfalls ist die auf diesen Flächen vorhandene Baum- und Strauchreihe zu erhalten. Der Wegesidegraben ist durch Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bzw. Bäumen zu ergänzen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN: Innerhalb der mit "XXX" gekennzeichneten Flächen sind durch die benachbarten Gewerbebetriebe gebietsuntypische Geräuschbelastungen zu erwarten (siehe auch Anlage zur Begründung - Schallschutztechnisches Gutachten). Innerhalb dieser Flächen sind bei Wohngebäuden folgende baulichen Vorkehrungen zu treffen:

- L1** Auf den mit L1 gekennzeichneten Flächen sind für die Aufenthaltsräume im Dachgeschoß Öffnungen auf der lärmzugewandten Seite (= Seite auf der sich der Lärmschutzwall befindet) unzulässig. Desweiteren sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
- L2** Auf den mit L2 gekennzeichneten Flächen sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

ANPFLANZUNGEN UND ERHALT VON PFLANZUNGEN: Die auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzubessern. 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 qm mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 qm Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise

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

Ermächtigungsgrundlagen

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV.NW. 2023).
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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).

Dieser Bebauungsplan Nr. 66 "Stromberg - Habichthöhe/Birkenkamp" ist gem § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom 26.08.1996 aufgestellt worden.

Oelde, den 27.08.1996	gez. Terhosen Bürgermeister	gez. Hlker Ratsmitglied	gez. Demmin Schriftführer	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planungsamt
				Oelde, den 21.08.1997

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 16.09.1997 als Bürgerversammlung stattgefunden.

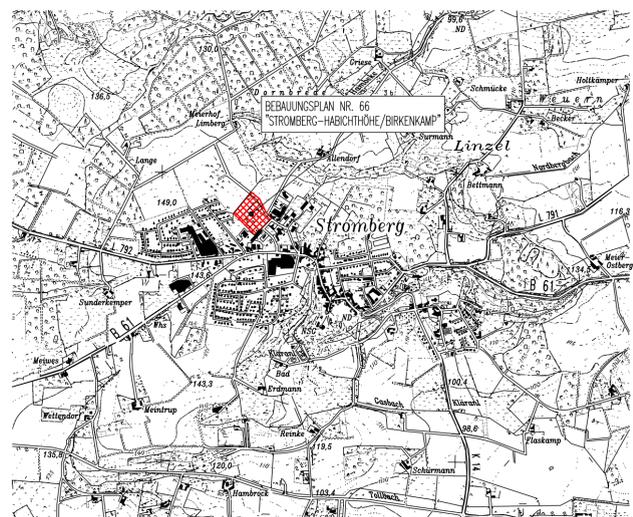
Oelde, den 17.09.1997	gez. Hochstetter Techn. Beigeordneter	gez. Hochstetter Techn. Beigeordneter	gez. Tages Schriftführer	Der Rat der Stadt Oelde hat am 23.06.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Stromberg - Habichthöhe/Birkenkamp" einschl. der Begründung beschlossen.
				Oelde, den 24.06.1998

Der Bebauungsplan Nr. 66 "Stromberg - Habichthöhe/Birkenkamp" ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.07.1998 bis 27.08.1998 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Oelde, den 28.08.1998	gez. Predeck Bürgermeister	gez. Predeck Bürgermeister	gez. Haferkemper Schriftführer	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Stromberg - Habichthöhe/Birkenkamp" am 29.09.1998 als Satzung beschlossen.
				Oelde, den 30.09.1998

Dieser Bebauungsplan Nr. 66 "Stromberg - Habichthöhe/Birkenkamp" ist gem. § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauGB mit Verfügung vom 25.03.1999 A.Z. 35.2.1 - 5205 - 8/99 genehmigt worden.

Münster, den 25.03.1999	Die Bezirksregierung i.A.	gez. Dudziak Bürgermeister		Der durch die Bezirksregierung in Münster mit Verfügung vom 25.03.1999 gem. § 10 BauGB genehmigte Bebauungsplan Nr. 66 "Stromberg - Habichthöhe/Birkenkamp" liegt mit der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 28.04.1999 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.04.1999 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.
				Oelde, den 28.04.1999



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. 66 "STROMBERG - HABICHTHÖHE/BIRKENKAMP"

Gemarkung: Oelde
 Flur: 414 und 415
 Stand der Planunterlagen: Offenlegung
 Maßstab: 1 : 1000