



Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Zulässig sind:
- Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauGB

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) beträgt II.

Traufpunkt (TH):
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Firstpunkt (FH):
Der Firstpunkt wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Unterer Bezugspunkt:
Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO ist die Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmten Straßenverkehrsflächen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Flächen für Mülltonnen und Fahrräder sind nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf vier Wohnungen (Einzelhaus) beschränkt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB auf einer vom Vorhabenträger zu erwerbenden Fläche aus dem Öko-Konto der Stadt Oelde erbracht.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 3.423,9 Werteeinheiten kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen insgesamt rund 88.966 Werteeinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die benötigten 3.524,5 Werteeinheiten werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde "abgebucht".

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Vegetation zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firsttrichtung der Hauptbaukörper) ist verbindlich.

Dachform/Dachneigung:

Satteldach für die Hauptbaukörper
35°-45° Dachneigung für die Hauptbaukörper

Auf den Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (Müll / Fahrräder) sind zusammenhängende Anlagen in einheitlicher Ausführung vorzunehmen.

Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskänen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohraxe nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

Ermächtigungsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

Die 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 2830);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 - SRV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauONRW in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gemäß § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 24.11.2003 aufgestellt worden.	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planungsamt
Oelde, den 25.11.2003	Oelde, den 06.12.2005
gez. Predeck Bürgermeister	gez. Demmin Schriftführerin
	i. V. gez. Hauke Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 05.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" einschließlich der Begründung beschlossen.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 26.04.2005 als Bürgerversammlung stattgefunden.
Oelde, den 06.12.2005	Oelde, den 06.09.2005
i. V. gez. Hauke Techn. Beigeordneter	gez. Predeck Bürgermeister
	gez. Haferkemper Schriftführerin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" einschl. der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 19.09.2005 bis 19.10.2005 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" am 05.12.2005 als Satzung beschlossen.
Oelde, den 20.10.2005	Oelde, den 06.12.2005
gez. Predeck Bürgermeister	gez. Predeck Bürgermeister
	gez. Pokoim Schriftführerin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" liegt mit der Begründung gemäß § 10 BauGB ab dem 17.03.2006 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.03.2006 tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.	Planverfasser: Drees Huesmann Vierhöfen 97 D-33689 Bielefeld Tel: 0521 93336602 Fax: 0521 93336619 info@dhp-siemens.de www.dhp-siemens.de
Oelde, den 17.03.2006	Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.
gez. Predeck Bürgermeister	



Übersichtsplan M 1: 5000

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges"

Gemarkung: Oelde
Flur: 130
Stand der Planunterlagen: Satzungsfassung
Maßstab: KOPIE 1 : 500

Dateiname: BP098-Satzungsfassung.dwg

Legende

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

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

Gebiet für Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen)

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Wohngebäude	O, E, 4 WE	Bauweise	Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)	
Zahl der Vollgeschosse (VG)	II		Firsthöhe (FH) Traufhöhe (TH)	FH 10,00 TH 4,00

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

II Zahl der Vollgeschosse (VG) gemäß § 20 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

10,00 Firsthöhe (FH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

4,00 Traufhöhe (TH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

- offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

- Flächen für Stellplätze und Carports (siehe textliche Festsetzungen)
- Flächen für Stellplätze (siehe textliche Festsetzungen)
- Flächen für Garagen (siehe textliche Festsetzungen)
- Flächen für Mülltonnen und Fahrräder (siehe textliche Festsetzungen)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

- 4 WE Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (privat)

Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB

- Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- zu erhaltende Baumgruppen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G + L Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- F Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, Rettungswagen und Müllabfuhr

Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen
- 418 Flurstücknummern
- vorhandene Gebäude
- Bemassung in Metern
- Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
- potenzielles Überflutungsgebiet (nachrichtliche Darstellung)
- Überschwemmungsgebiet HQ 100 (nachrichtliche Darstellung)
- vorgeschlagene neue Grundstücksteilung