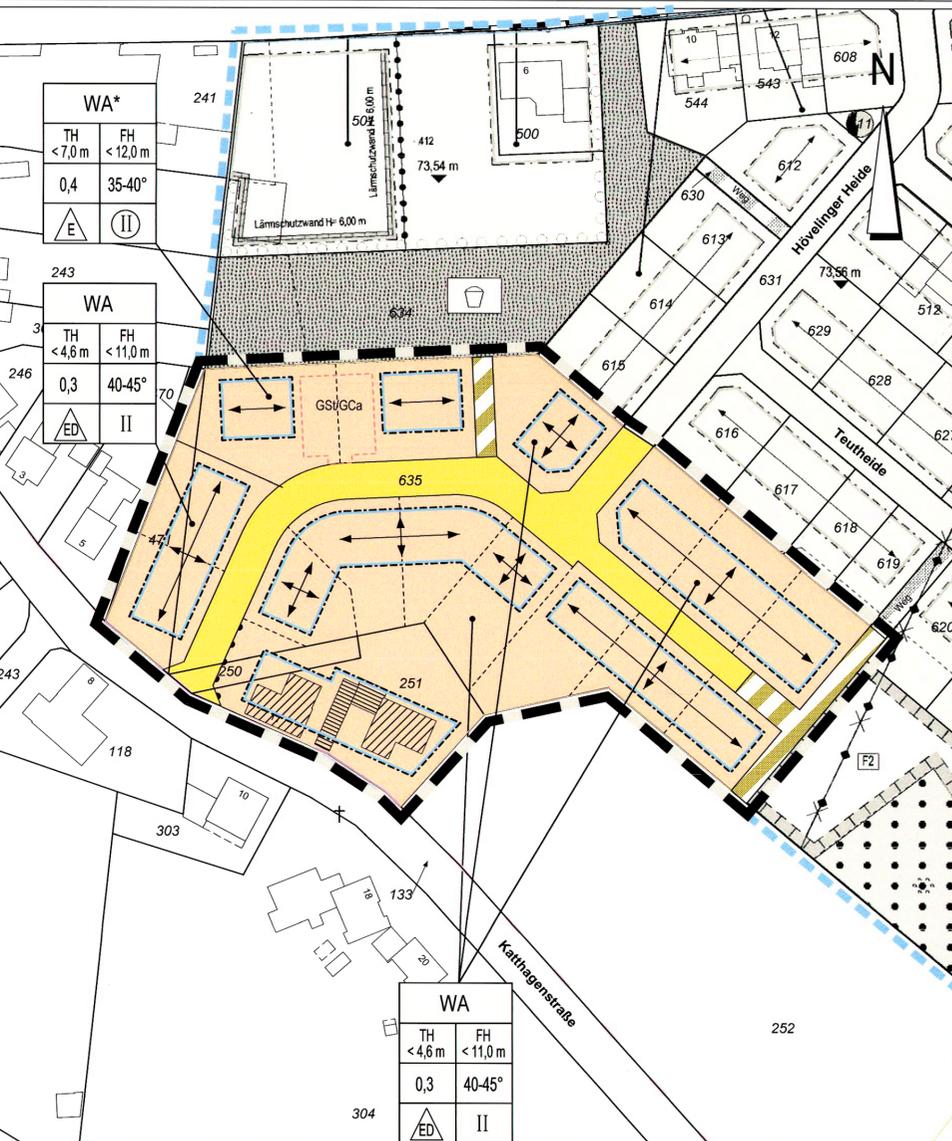


# Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße"



# Darstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße"



## LEGENDE

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 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 max. 4,50 m Traufhöhe, maximal § 18 BauNVO  
 FH max. 10,50 m Firsthöhe, maximal § 18 BauNVO  
 0,3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO  
 II Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 20 BauNVO  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO  
 E nur Einzelhäuser zulässig § 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 Einschnitt)  
 GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage  
 GCa Gemeinschaftscharpotanlage

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg  
 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Hauptfrischrichtung**  
 Angabe der Hauptfrischrichtung

**Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter**  
 vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

**Sonstige Festsetzungen**

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

Art der baulichen Nutzung	WA	Firsthöhe
Traufhöhe	TH < 7,0 m	< 12,0 m
Grundflächenzahl	0,4	35-40°
Bauweise	E II	Zahl der Vollgeschosse

**Nachrichtliche Übernahmen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 "LETTE - SÜDL. HERZEBROCKER STRASSE"

**Bestandsangaben**

Katastergrenzen  
 Flurstücksnummern  
 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer  
 vorhandenes Nebengebäude

**Ermächtigungsgrundlagen**

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabstimmungen und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 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 Art. 2 G zur Modernisierung des VerwaltungsverfahrensG und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**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 der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser auf gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück hergestellt werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelhäuser, aber auch Verfüllungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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).

## Textliche Festsetzungen I

Gem. § 9 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

**DACHNEIGUNG / DACHFORM:**  
 Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

**HAUPTFRISCHRICHTUNG:**  
 Die Hauptfrischrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

**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. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde festgelegt.

**TRAUFHÖHE:**  
 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. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde festgelegt.

**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. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde festgelegt.

**DACHAUFBAUTEN / 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 Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte 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 mind. 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 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.

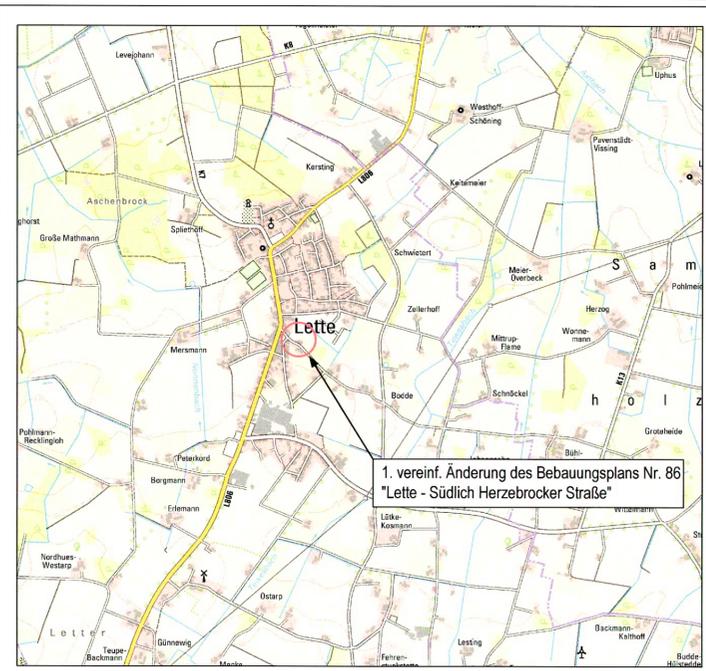
**DOPPELHÄUSER**  
 Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

**Textliche Festsetzungen II**

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

**ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:**  
 Die notwendigen Maßnahmen innerhalb und außerhalb (Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 3611tw.) der Geltungsbereiche des in seinen übrigen Bereichen weiterhin gültigen Bebauungsplans Nr. 86 und dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 erfolgen als Ausgleich der durch diese Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet", als "Gewerbegebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb des Bebauungsplans Nr. 86 und dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

**Hinweis zum Verfahren:**  
 Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße". Sollte die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" wieder maßgeblich.



**ÜBERSICHTSPLAN**  
 © Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

**Oelde**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" - 1. vereinfachte Änderung -**

Gemarkung: Oelde  
 Flur: 23  
 Planungsstand: Satzungsfassung  
**1. AUSFERTIGUNG**  
 Maßstab: 1 : 1000

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Stand 10/17 - gez. ra      Dateiname: BP086-1-aenderung-version02.dwg

Der Rat der Stadt Oelde hat am 30.03.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB die Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" beschlossen.

Oelde, den 30.03.2017

Bürgermeister      Schriftführerin

Für den Entwurf:

Stadt Oelde  
 Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 30.03.2017

Der Rat der Stadt Oelde hat am 30.03.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 30.03.2017

Bürgermeister      Schriftführerin

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" einschl. der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 28.06.2017 bis 26.07.2017 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt.

Oelde, den 27.07.2017

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" am 18.09.2017 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 18.09.2017

Bürgermeister      Schriftführerin

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 25.10.17 öffentlich aus. Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 25.10.17 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 25.10.2017

Bürgermeister