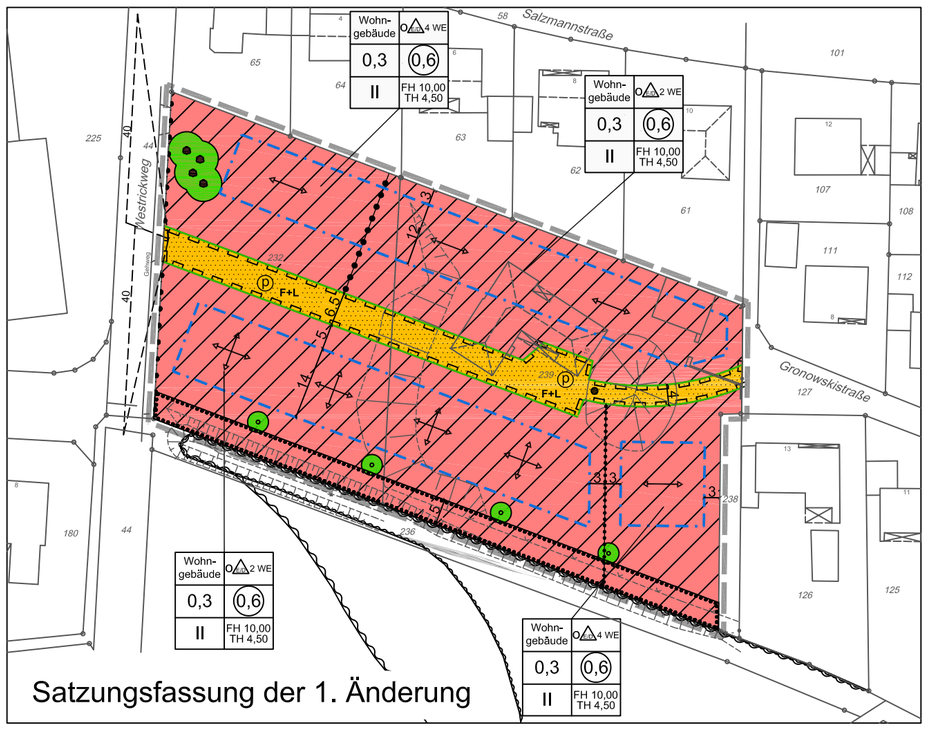
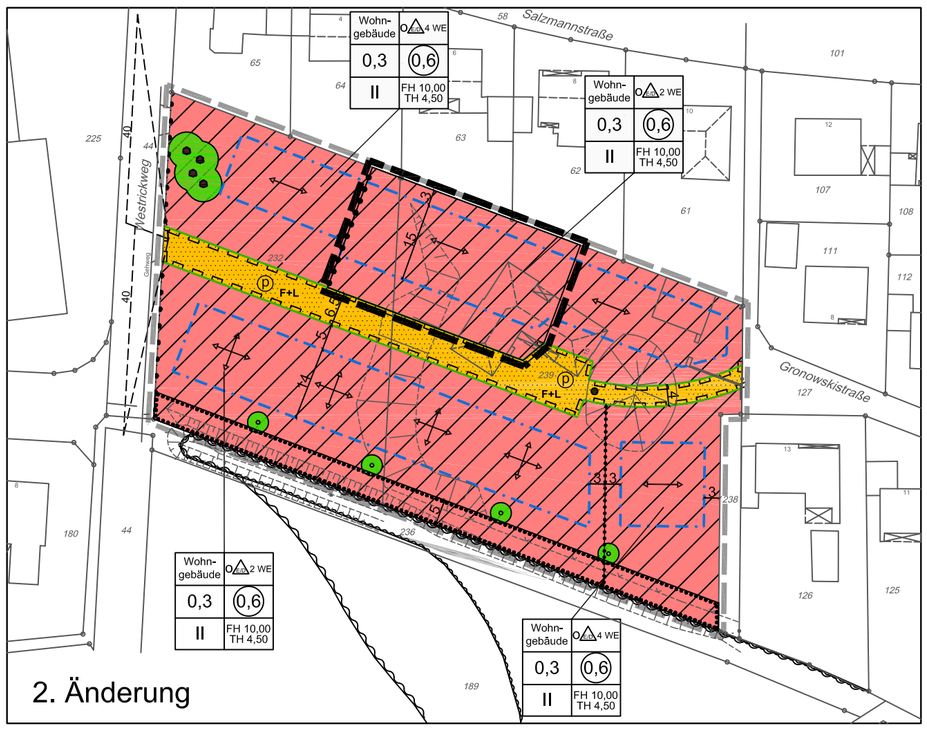




Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb deren seitlicher Abstandsfläche zulässig. Bei den von Süden erschlossenen Baugrundstücken sind Garagen und Carports auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von der Straßenverkehrsfläche bis zum Beginn der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sowie Flächen für Mülltonnen und Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb deren seitlicher Abstandsfläche und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von der Straßenverkehrsfläche bis zum Beginn der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von 3,00 m zu der Straßenverkehrsfläche zulässig.

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

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude wie folgt beschränkt (es gilt der Eintrag in der Planzeichnung):

2 WE = maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus (= 1 WE pro Doppelhaushälfte)

4 WE = maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus bei der Errichtung eines Mehrfamilienhauses in dem festgesetzten Bereich

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Vegetation zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. (Siehe Artenliste unter Hinweise)

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

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

Dachform/Dachneigung:

Satteldach und Walmdach für die Hauptbaukörper

35°-45° Dachneigung für die Hauptbaukörper

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

Zwerchgiebel, Dachgauben, Dacheinschnitte und seitliche Dachüberstände (Ortgang)

Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Firstlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Zwerchgiebel müssen folgenden Abstand einhalten:
- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:
- von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m,
- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,50 m und
- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).

Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten:
- von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m,
- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75 m und
- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).

Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.

Legende

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- Grenze der 2. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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		Bauweise Zahl der Wohnungen
	Wohngebäude	o E/D 4 WE
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse (VG)	II	FH 10,00 TH 4,50 Firsthöhe (FH) Traufhöhe (TH)

(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)
- 4,50 — Traufhöhe (TH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

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

- o — offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzungen)

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

- z.B. 2 WE — maximal zulässige Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- (p) — Straßenverkehrsflächen (privat)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

- anzupflanzender Baum

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

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

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

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

Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen
- 418 — Flurstücksnummern
- 103 — vorhandene Gebäude
- 15 — 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)
- Poller

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 Entwässerungskanälen 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 Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Bei Bodeneingriffen 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 Stadt Oelde und dem Landschaftverband 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.

Artenlisten: (Auswahliste)

Feldahorn	Acer campestre	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Ohrweide	Salix aurita
Hainbuche	Carpinus betulus	Grauweide	Salix cinerea

Ermächtigungsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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. 466);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729);

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685).

Die 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" ist gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) und § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom ..... aufgestellt worden.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeister Schriftführer(in)

Für den Entwurf:

Drees Huesmann Planer
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
Info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Bielefeld, den

.....
Dipl. Ing. J. P. Huesmann

Der Rat der Stadt Oelde hat am ..... gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung der 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeister Schriftführer(in)

Die 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB die 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" am ..... als Satzung beschlossen.

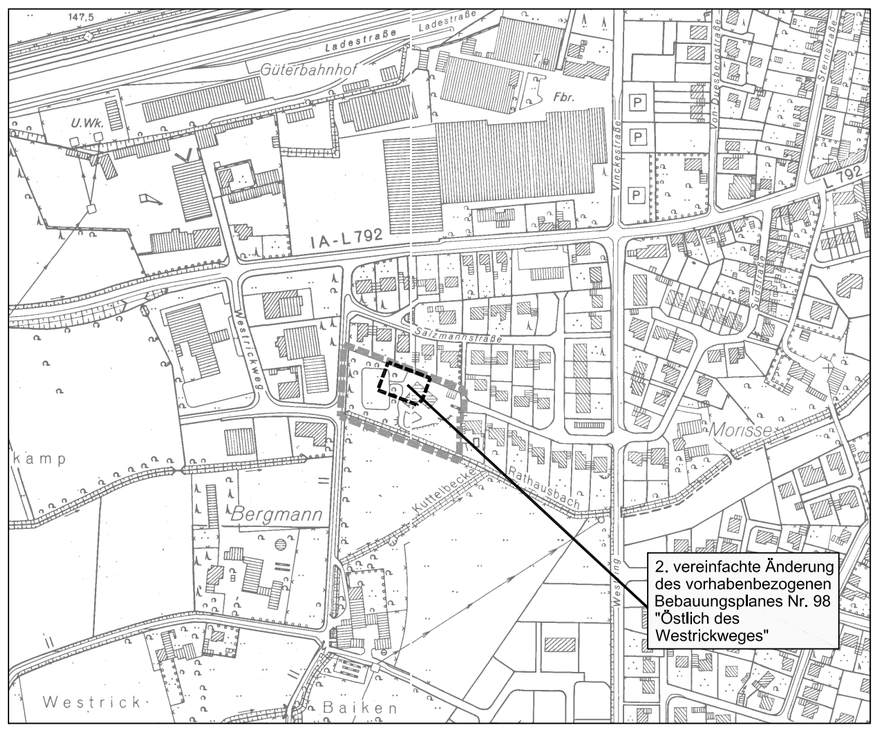
Oelde, den

.....
Bürgermeister Schriftführer(in)

Die 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem ..... öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den

.....
Bürgermeister Schriftführer(in)



Übersichtsplan M 1: 5000

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung

2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges"

Gemarkung:	Oelde
Flur:	130
Stand der Planunterlagen:	§ 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB
Maßstab:	1 : 1.000

Dateiname: F:\CAD\PRROJEKTE\Oelde\Probst\B-Plan\2.Änderung.dwg

13.01.2012 Te