

Anlage

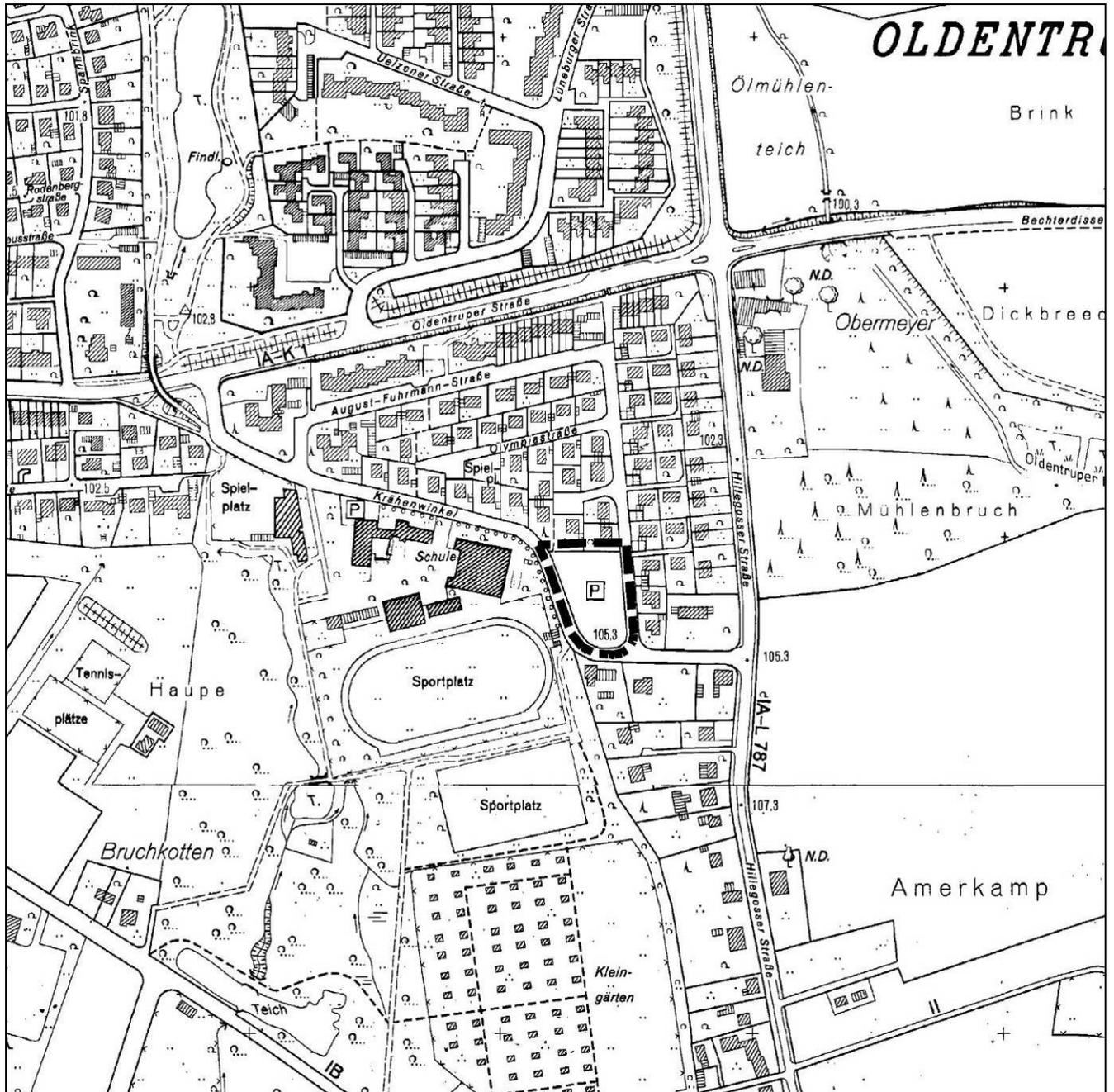
A

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 5 „Krähenwinkel“

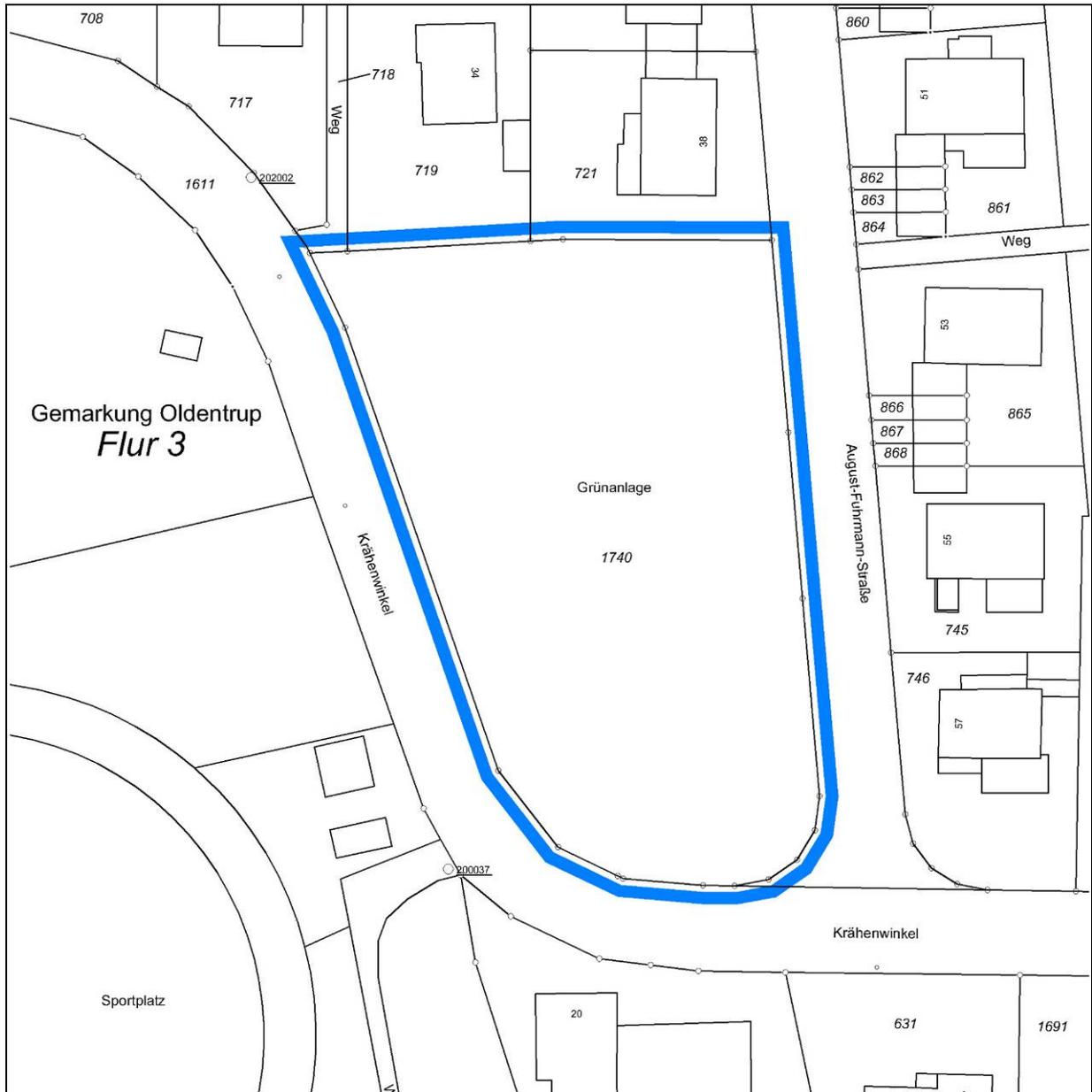
- Lageplan des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)
- Blaulinienplan
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III / O 5 „Obermeyer“
- Alternativentwürfe
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 5 „Krähenwinkel“ - Gestaltungsplan
- Gestaltungsplan - Legende
- 2. Änderung des Bebauungsplanes III / O 5 „Krähenwinkel“- Nutzungsplan
- Nutzungsplan - Legende
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen

Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Änderung

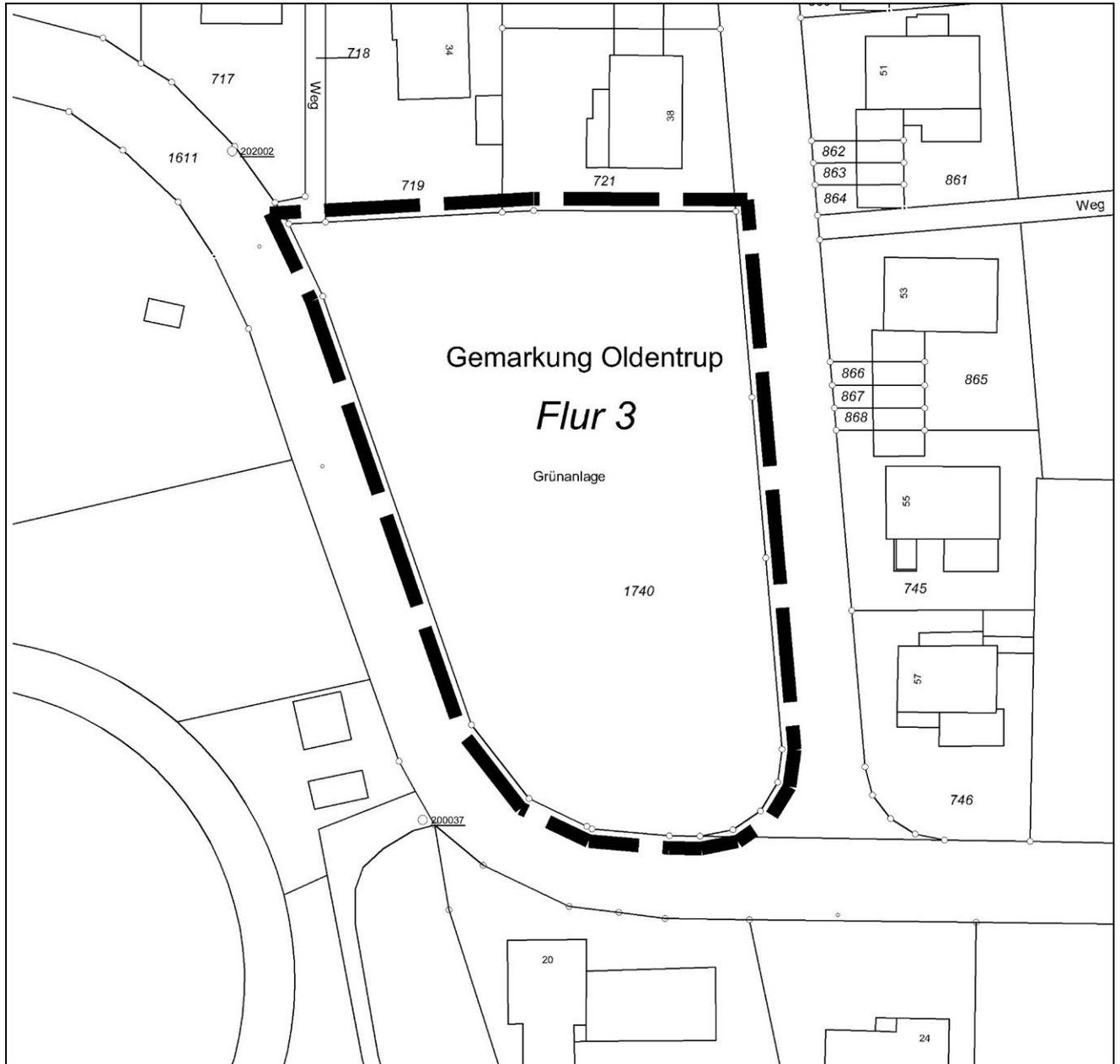
Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5000



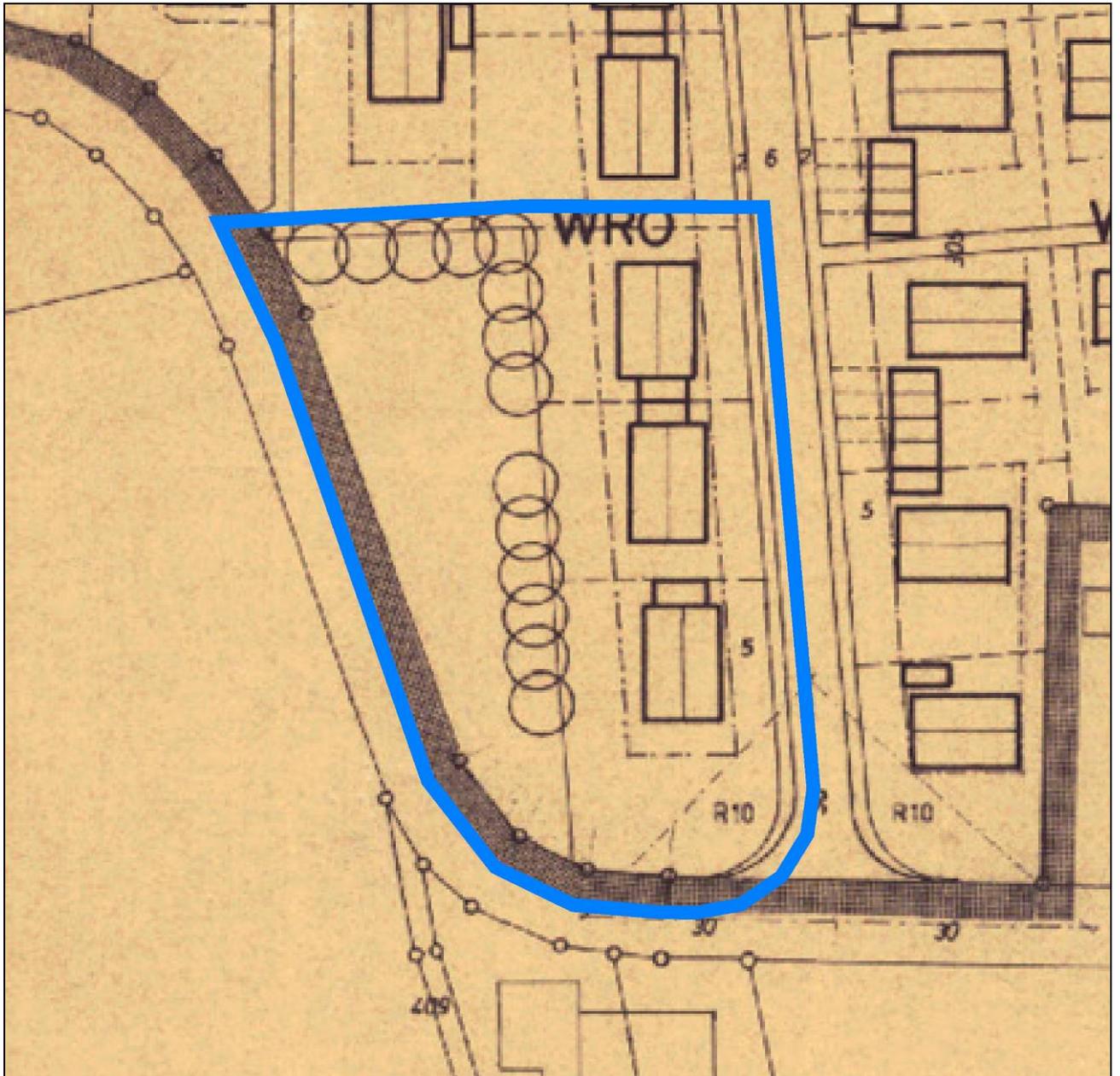
Blaulinienplan



Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches

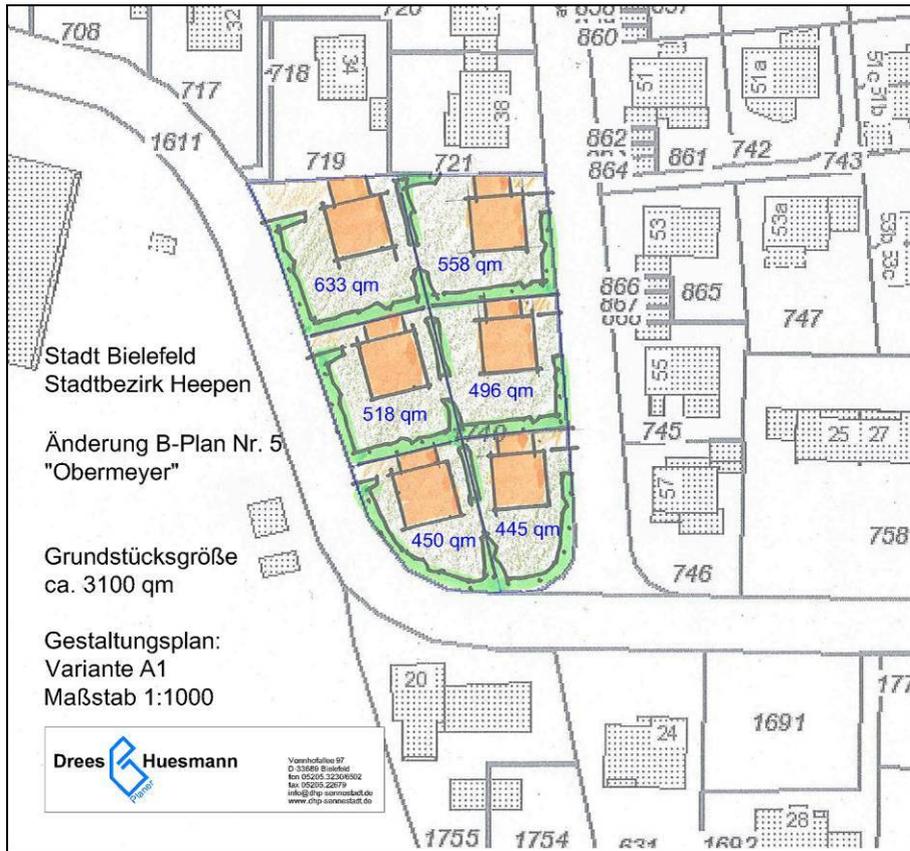


Rechtskräftiger Baunutzungsplan Nr. III / O 5 „Obermeyer“

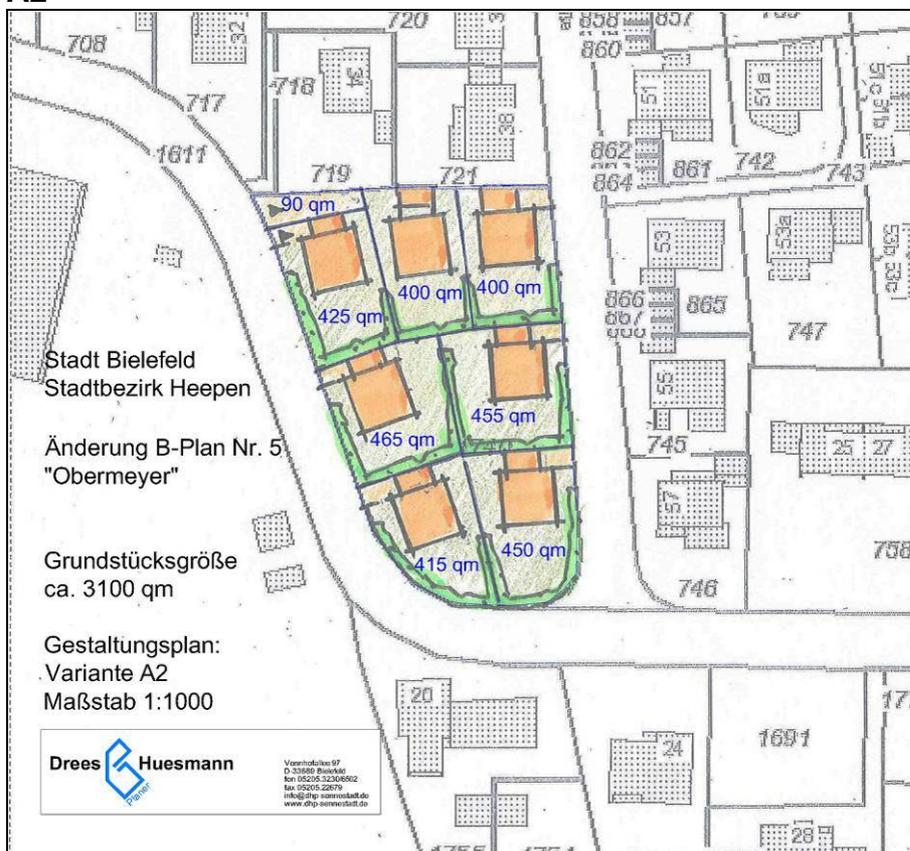


Alternativentwürfe

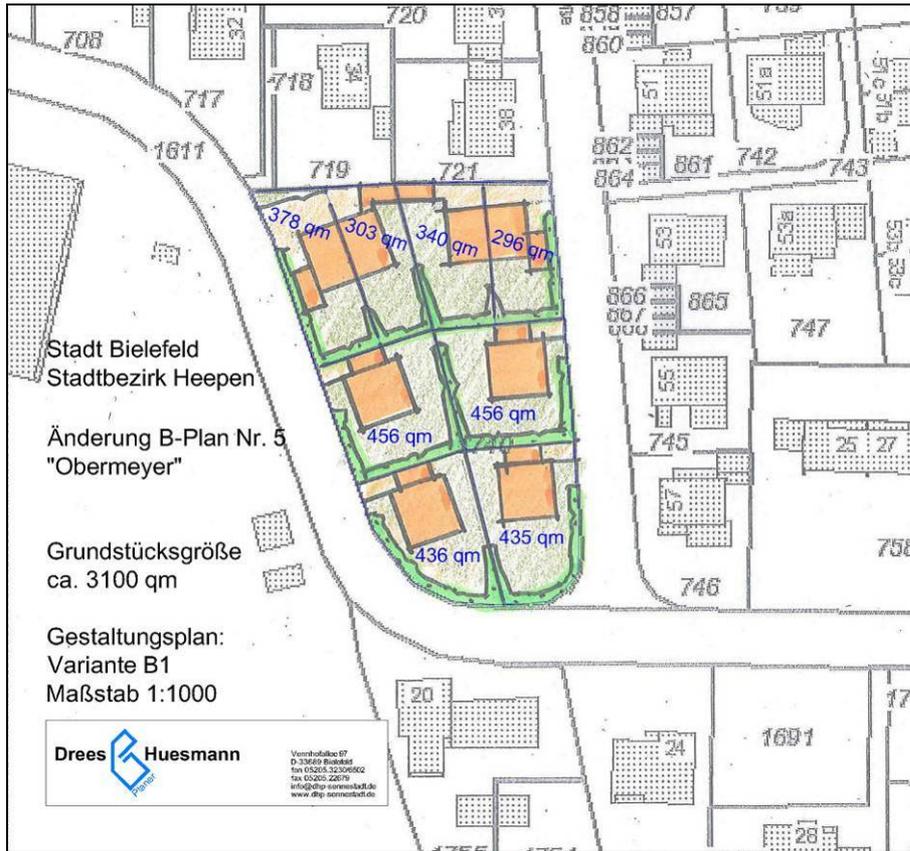
A1



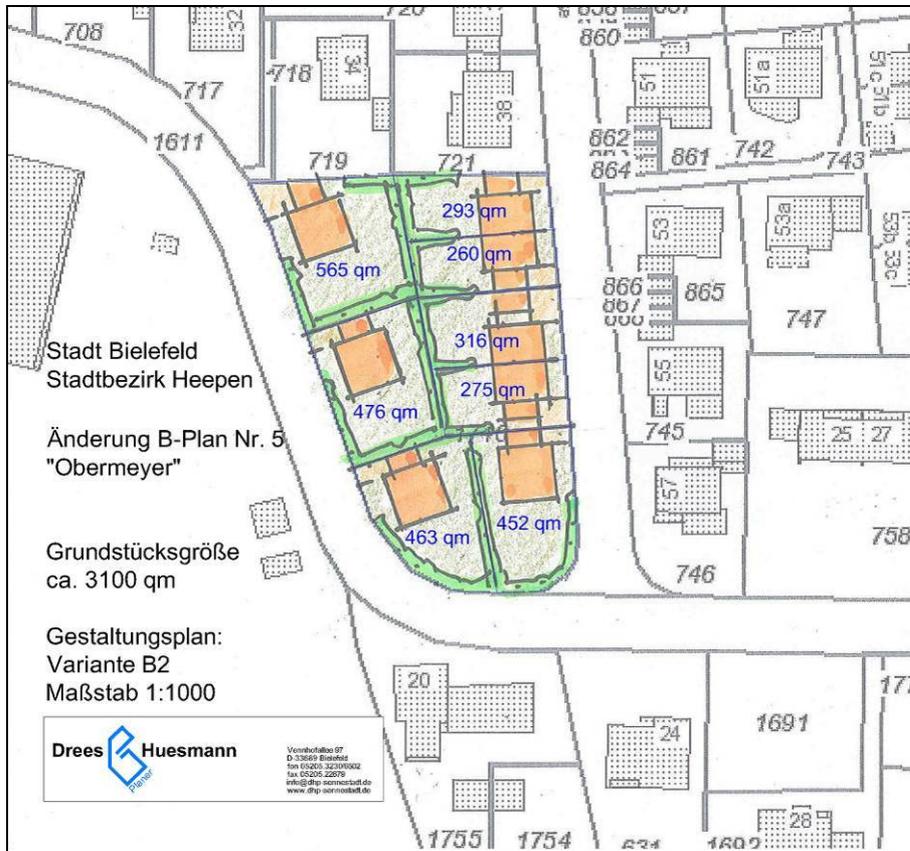
A2



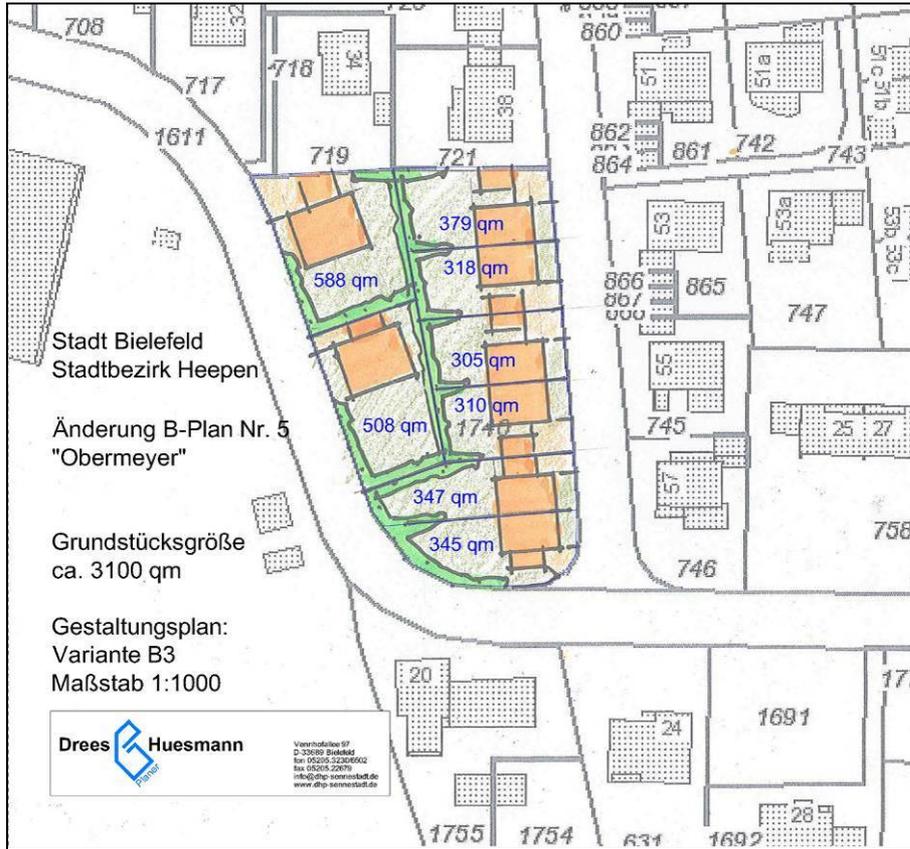
B1



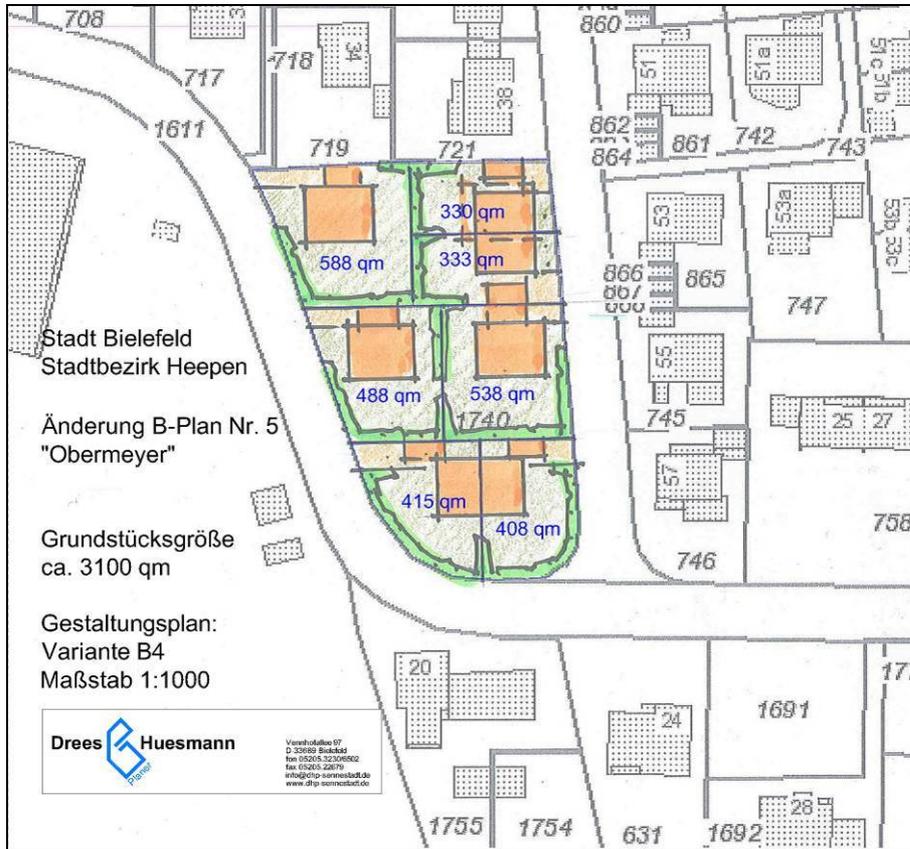
B2



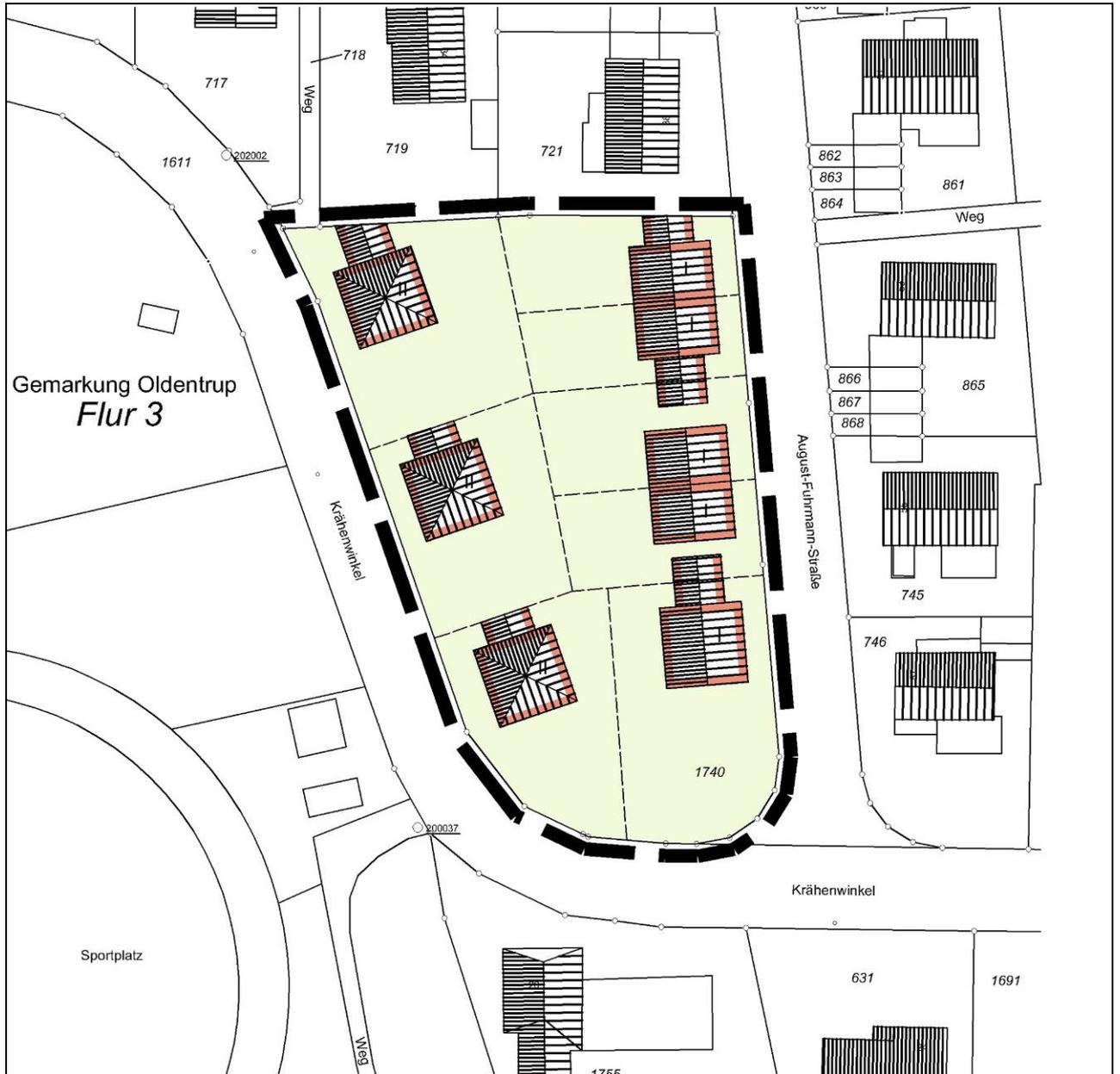
B3



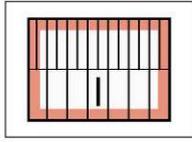
B4



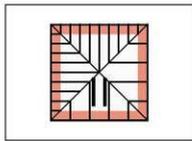
2. Änderung des Bebauungsplanes III / O 5 „Krähenwinkel“ - Gestaltungsplan



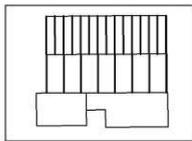
Gestaltungsplan - Legende



Vorschlag für neues Gebäude
mit Firstrichtung, geneigtem Dach
und Geschossigkeit im künftigen Wohngebiet



Vorschlag für neues Gebäude
mit Firstrichtung, Zeltdach
und Geschossigkeit im künftigen Wohngebiet

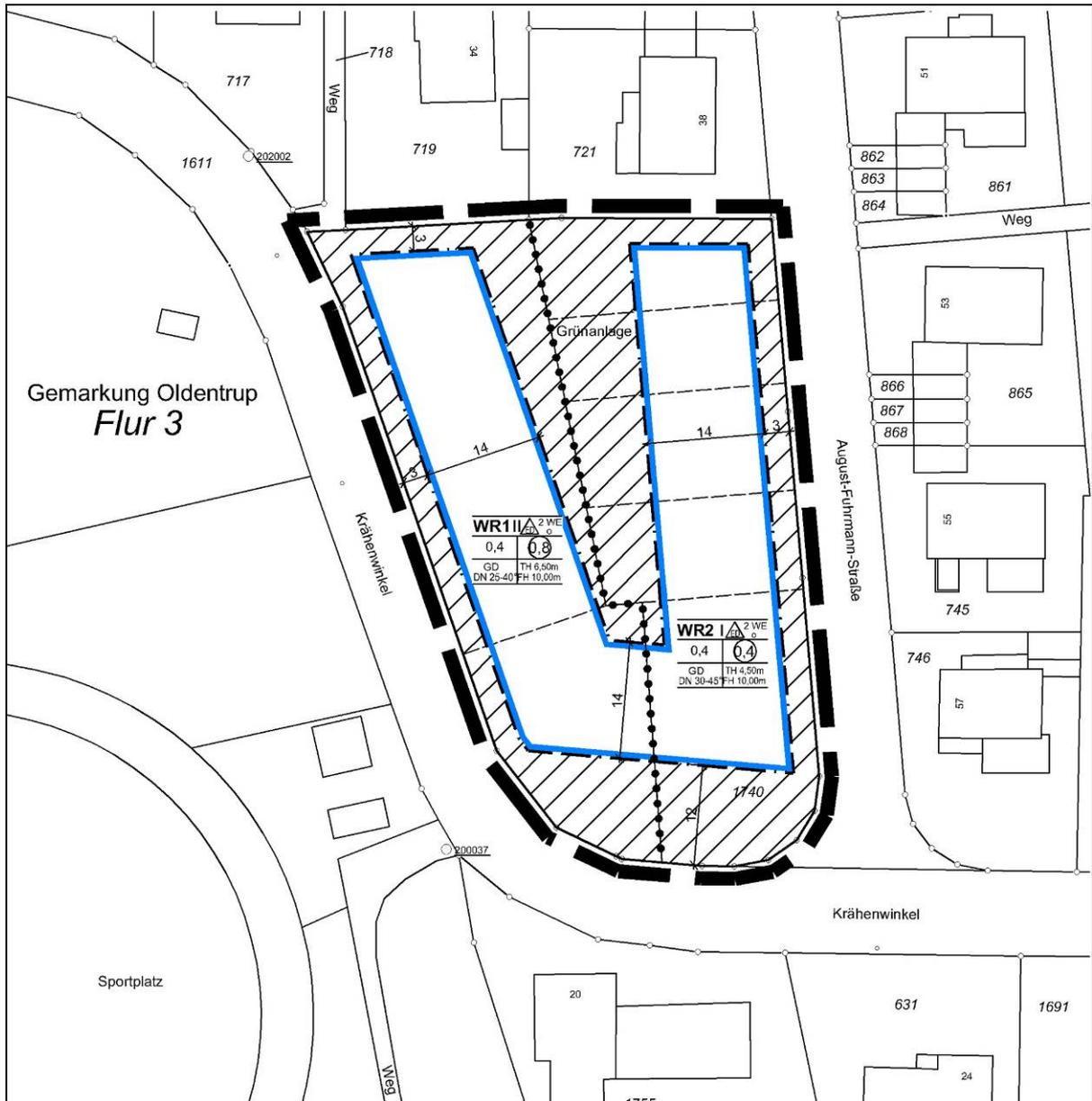


vorhandene Gebäude mit Firstrichtung



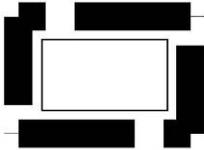
Private Grundstücksfläche

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 5 „Krähenwinkel“ - Nutzungsplan

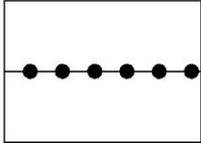


Nutzungsplan - Legende

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Reines Wohngebiet **WR1 bzw. WR2**
gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

⊙0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH maximale Traufhöhe

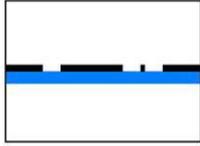
FH maximale Firsthöhe

2 WE Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1
Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

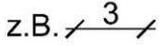
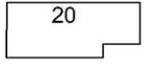


Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise Wohneinheiten
WR1 II		
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
GD DN 25-40°	Dachform Dachneigung	Traufhöhe Firsthöhe
TH 6,50m FH 10,00m		

4. Sonstige Planzeichen

- GD Geneigtes Dach
- z.B. DN 25-40° Dachneigung
- z.B.  Maßzahl (in m)
-  vorhandene Bebauung
-  vorhandene Flurstücksgrenze
- 1740 Flurstücksnummer
- — — — Grundstückseinteilungen

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Anmerkung

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

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

Textliche Festsetzungen

	<p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
	<p>Für das Baugebiet besteht eine Lärmvorbelastung durch Sportplatzlärm (Spiel- und Trainingsbetrieb Sportanlage Oldentrup) (<i>Schalltechnische Untersuchung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Februar 2012</i>) von ≤ 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten bzw. ≤ 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV und somit jeweils 5 dB(A) oberhalb des Richtwertes für „Reine Wohngebiete“.</p> <p>Abgrenzung des Lärmpegelbereiches gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“</p> <p>Innerhalb des Plangebietes (Lärmpegelbereich bis 60 dB (A) Quelle: www.uvo.nrw.de, Stand 06.03.2014) sind die geplanten Neubauten im WR durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u.a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster, Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster auf 40 mm, schallgedämmte Außenwände und Dächer) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A) und in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) nicht überschritten werden. (Um die genannten gesundheitsverträglichen Innenschallpegel einzuhalten, ist der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 zu erbringen.)</p>