

Exposé

Wohnen in Oelde

2 Grundstücke für 2-Familienhaus und 2x Doppelhaushälfte in Oelde - Jetzt zugreifen!



Grundstücksfläche

362,00 m²

Übernahme

sofort

Objekt-Nr. OM-429423

Wohnen

Verkauf: **112.500 €**

Ansprechpartner:
W. Schellenberg

Von-Nagel-Str./Zum Sundern/Goldbrink
59302 Oelde
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Grundstück für Ihr Traum-Zweifamilienhaus oder Doppelhaus? Wir haben das perfekte Angebot für Sie!

Wir bieten 4 Grundstücke in Oelde auf dem alten Hammelmann Gelände an, ideal für die Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern und einem Doppelhaus bzw. 2 Doppelhaushälften. Die Grundstücke sind:

- Grundstück 20: DOPPELHAUSHÄLFTE ca. 307 m² - Preis: EUR 112.500,-
- Grundstück 20a: DOPPELHAUSHÄLFTE ca. 302 m² - Preis: EUR 112.500,-
- Grundstück 21: ZWEIFAMILIENHAUS ca. 601 m² - Preis: EUR 210.00,-
- Grundstück 21a: ZWEIFAMILIENHAUS ca. 606 m² - Preis: EUR 198.800,-

Ausstattung:

- Baureif
- Bebauungsplan vorhanden
- inkl. Baugenehmigung (in Bearbeitung)
- Kauf direkt vom Eigentümer
- keine Bauträgerverpflichtung

Wenn Sie Interesse an einem der Grundstücke haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sonstiges

Auf Wunsch kann Ihr Traumhaus schlüsselfertig gebaut werden.

Lage

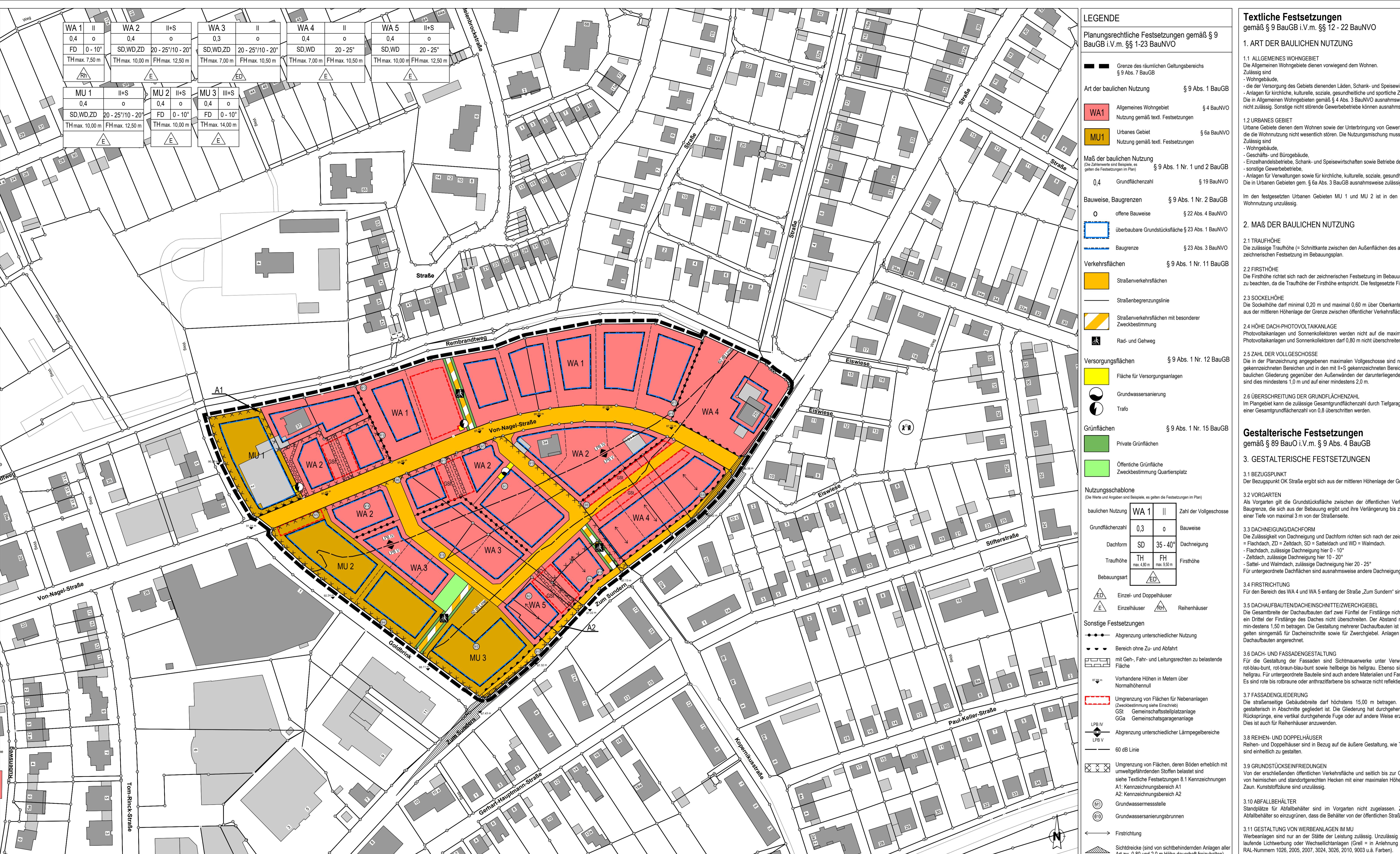
Die Grundstücke liegen in einer ruhigen und beliebten Wohnlage, mit guter Anbindung an die Stadt und die umliegenden Gemeinden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Anhänge

1.



2. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zum Zwecke der verkehrslichen und technischen Gründstückserreichung zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsstraße und der Rettungsverkehrs zu beladen.

5.1 ANZAHL WOHNHEINEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Zur Begründung der Wohnfläche und der Gesamtzahl der Wohnungen wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnheiten festgesetzt. Im Bereich der Wohngebiete ist die Anzahl der Wohnungen je Einflächen- und Reihenhaus sowie je Doppelhaushalt (WA 1 und 3) auf maximal zwei Wohnheiten, je Mehrfamilienhaus im WA 2 auf maximal 6 Wohnheiten, je Mehrfamilienhaus im WA 4 und 5 auf maximal 10 Wohnheiten, begrenzt.

6. GRÜNFLÄCHEN, NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE REGELUNGEN SOWIE KLIMASCHUTZ- UND KLIAMANPASSUNGSASPEKTE

6.1 DACHBERGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN
Gebäude mit Flachdach sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungsfähigkeit können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsfächern benötigt werden.

6.2 DACHBERGRÜNUNG VON TIEFGARAGEN
Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erreichungsweg, Stellplätzen und Nebenanlagen mit Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchzuhaltende Substratschicht bei Tieffgaragedächern muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm.

6.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBAUBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN STÜCKSTÜCKE
Die nicht überbaute Dachflächen sind sowohl wie möglich belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchzuhaltende Substratschicht bei Tieffgaragedächern muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm.

6.4 PFLANZLICHTPFlicht
Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern zu errichten. Nebenanlagen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.

6.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
Die Vorgärten auf privaten Grundstücken sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begütern. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Böden sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind hiervon ausgenommen.

6.6 BEGRÜNUNG VON STELLPÄTZEN
Die angelegten 4 Stellplätze im mind. 1 Standortbereich, größtmöglicher hochstämmeriger Laubbau (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 1 m² gemäß Pflichtenachweis zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall weitreichig zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² unbefestigte Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu begütern. Die Pflanzungen sind zwischen den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 VORBERECHNUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEM UMWELTEINWIRKUNGEN
Zum Schutz vor Umwelleinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_W des Außenbaus sind zu kennzeichnen.

7.2 VORGÄRTEN
Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der tatsächlichen Baugrenze, die sich aus der Bebauung ergibt und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgränen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3 m von der Straßenseite.

7.3 DACHNEIGUNG/FLACHDACH
Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten FD = Flachdach, ZD = Zeltdach, SD = Satteldach und WD = Walmdach.
- Flachdach, zulässige Dachneigung hier 0 - 10°
- Zeltdach, zulässige Dachneigung hier 10 - 20°
- Sattel- und Walmdach, zulässige Dachneigung hier 20 - 25°
Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

7.4 FIRSTRICHTUNG
Für den Bereich des WA 4 und WA 5 entlang der Straße „Zum Sundem“ sind die Firstrichtungen senkrecht zur Straße festgesetzt.

7.5 DACHAUFTÄUFLADENSCHNITTE/ZWERGHEBEL
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firstlinie nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlinie des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Obergang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist außerdem abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dachschritte sowie für Zwerghäuser. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angemessen.

7.6 FASSADEN- UND DACHFASSADENESTALTUNG
Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-blau-bunt sowie hellgrün bis hellgrün. Ebenso sind Putzflächen in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellgrün bis hellgrün. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Es sind rote oder orangefarbene Dachziegel und Dachsteine zulässig.

7.7 FASSADENGLIEDERUNG
Die straßenseitigen Gebäudebreite darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikale durchgehende Fuge oder auf andere Weise erzielt werden, wenn dadurch eine optische Gliederung erzielt wird. Dies ist auch für Reihenhäuser anwendbar.

7.8 REIHEN- UND DOPPELHÄUSER
Rohr- und Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind einheitlich zu gestalten.

7.9 GRUNDSTÜCKSEINDEFINITIONEN
Von den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich zur Gebäudevorderseite sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von heimischen und standortgerechten Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun. Kunststoffzäune sind unzulässig.

7.10 ABFALLBEHALTER
Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgarten nicht zugelassen. Zudem sind sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzurichten, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

7.11 GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN IM MU
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbung oder Wechselschilder (Geh- u. in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtrot, leuchtgrün, RAL-Normen 1025, 2005, 2007, 3021, 2008, 2010, 9003 u.ä. Farben).

4. ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

4.1 GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN
Die Flächen für Vorgärten, Garagen und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzung und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- oder Abfahrtseite mindestens 5,00 m betragen. Hierin ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsgaragenanlagen festgesetzt sind. Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GST) oder Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGA) festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftsgaragenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Auf die Entwässerungs- und Vorgartenanlage der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Grundstücklich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Vorrangstellung von durchdringenden Maßnahmen im Bebauungsplan, die Geltungsbereiche zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsstraße und der Rettungsverkehrs zu begrenzen.
- Wegen der Verwendung von Verkehrszeichen, die auf dem Wegenetz von gering verschmutzten Flächen (Dörfer, Tiere, usw.) eingesetzt werden, ist die Geltungsbereichsgröße (19 m²) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserabflussvolumen von 1,50 m³ auf dem Grundstück erzeugt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen in nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranlagen angeschlossen sein.
- Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorbereitungen in Überschwemmungswertbereichen (z.B. in Form von durchwasserdrück ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht umgedreht werden. Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abfließen.
- Nach § 4 Abs. 2 BauNVO ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu sparen und schonend umgangen mit dem Boden zu achten.
- Auf die in der „Artenbeschreitlichen Prüfung“ beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, verhindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Bauvorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baufeldfläche und mindestens die Baubewilligung Schutz- und Vogelschutz nicht weiter als 100 m vom Baubeginn bis 31.01.2023, die Bebauung zum Gehölz darf nur in der Zeit von 01.10.2023 bis 29.06.2024 erfolgen. Soll eine Bebauung von Gehölzen in der Zeit von 01.03.2023 bis 06.09.2024, eine Besatzbefreiung gutachterlich zu attestieren und der Umweltschutzbehörde mitzuteilen.
- Im Pflegebereich sind für die Objekt- und Stellplatzbelägen inszenierende Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere die Richtung Oelde hin gewiesen.
- Noch Landesbausatzbesitz besteht die Verpflichtung, Anbaupunkte für das Vorliegen einer Altlast oder östlicher Bodenveränderungen unabhängig von der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feuerstellen bei der Beurteilung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und deren Umgebung erkannt werden.
- Im Pflegebereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Bei der Entdeckung von kultur- oder der geschichtlichen Bedeutung oder Befunden, Tonscherben, Metallteilen, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien ist nach § 8 und 12 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Eindeutigkeit der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Ölfelder Münster anzuzeigen und die LWL-Archäologie Westfalen/Ölfelder Münster zu informieren. Reichen die Befunde nicht aus, so sind sie an die LWL-Archäologie Westfalen/Ölfelder Münster zu übergeben, um gezielte archäologische oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 8 Abs. 2 DSG NRW).
- Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdabzug auf außergewöhnliche Verhältnisse hinweisen oder verdeckte Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelfrästechnik zu verständigen.
- Sofern Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Anstände den Vorgaben der entsprechenden Versorgungssträger abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzulegen.
- Die Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetzliche Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachamt Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsstelle 1, 19302 Oelde, eingesehen werden.
- Pflanzliste
Wind zur Offenlage ergänzt.

RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG

Baugesetzbuch (BauGB)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Stadt Oelde
Bebauungsplan Nr. 137
"Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundem"

Ausschnitt: Oelde - Nordost
Planungsstand: Entwurf - Stand 3 Abs. 1
§ 4 Abs. 1
Maßstab: 1 : 1000