# STADT OELDE:
# Bebauungsplan Nr. 109
# "AUREA - Fläche Günnewig"

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1)BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB | Planunterlage |
|---|---|---|---|---|---|
| Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am *24.06.2009* beschlossen worden.<br>Dieser Beschluss ist am *21.12.2013* ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Oelde, den *23.12.2013*<br>Bürgermeister | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *21.12.2013* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.<br>Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *12.12.2013* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.<br>Oelde, den *13.12.2013*<br>Technischer Beigeordneter | Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am *17.02.2014* den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.<br>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *20.02.2014* hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom *27.02.2014* bis *27.03.2014* öffentlich ausgelegen.<br>Oelde, den *28.03.2014*<br>Bürgermeister Schriftführer | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am *22.09.2014* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.<br>Oelde, den *23.09.2014*<br>Bürgermeister Schriftführer | Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *18.10.2014* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird.<br>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.<br>Oelde, den *18.10.2014*<br>Bürgermeister | Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.<br>Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.<br>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.<br>Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW© Geobasis NRW 2011 |

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. 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);
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);
**Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. 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);
**Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** i.d.F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230).

### B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

GEe

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), mit Nutzungsbeschränkungen und gegliedert nach § 1(4) BauNVO** gemäß Festsetzung 8.1

**Im GEe sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:**

**a) Anlagen für sportliche Zwecke** sind unzulässig.

**b) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze** sind unzulässig.

**c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.

**d) Betriebswohnungen** sind unzulässig.

**e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sind unzulässig.

**f) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.

**g) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.

**h) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung** zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

**i) Gebäude für freie Berufe** gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig. **Räume für freie Berufe** können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbebetriebe zugelassen werden.

**j) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher** ist mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig:

*Sortimentsliste siehe textliche Festsetzungen Punkt E*

**Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GEe:** Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 8 BauNVO ggf. als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden,
- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Verkaufsfläche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist.

**h) Gewerbebetriebe und Anlagen**, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** können Gewerbebetriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn eine Bestätigung der für den Störfallschutz zuständigen Behörde vorliegt, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

**1.2 Gliederung gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch**

**a) Emissionskontingente LEK** nach DIN 45691 (12/2006)

**b)** und ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß **Abstandserlass NRW mit Abstandsliste**.

**Zu a) Gliederung durch Emissionskontingente LEK**

**a.1) Im GEe sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig**, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) nach DIN 45691, Stand 12/2006, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

| Teilfläche | $L_{EK,\ tags}$ in dB(A) | $L_{EK,\ nachts}$ in dB(A) |
|---|---|---|
| GEe | 65 | 50 |

**a.2) Emissionskontingente - Erhöhung für einzelne Richtungssektoren**

Für den im Folgenden festgelegten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente LEK in diesem Sektor um folgendes Zusatzkontingent LEK, zus.

| Richtungssektor* | $L_{EK,\ zus.,\ tags}$ in dB(A) | $L_{EK,\ zus.,\ nachts}$ in dB(A) |
|---|---|---|
| 155°-251° | 5 | 5 |

* Bezugspunkt im angrenzenden 1. Bauabschnitt AUREA (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück): südöstliche Ecke Flur 18, Flurstück 88 (in Höhe Knoten Planstraßen A/C, Winkel 0°=Nord, Drehung im Uhrzeigersinn - siehe Skizze G.1).

**a.3) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens** erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen 6 und 7 für Immissionspunkte im Richtungssektor LEK durch LEK + LEK, zus. zu ersetzen ist (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin).

**Grundlagen und Definition:** Kontingentierungsvorschlag für die Fläche der ehemaligen Hofstelle Günnewig im Stadtteil Oelde unter Berücksichtigung der in diesem Bereich bereits kontingentierten Flächen (B-Plan Nr. 105 AUREA), Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, September 2013.

**Zu b) Ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW mit Abstandsliste** (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659)

**Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis III** (lfd. Nr. 1 bis 36 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

**Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Lix tags
Lix nachts

unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-III Nr. 1-36)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**

GRZ 0,8

GHmax.
105 m ü.NN

**2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8**

**2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NN, Höchstmaß,** hier 105 m ü. NN.

**Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gesamthöhe) gilt je nach Dachform:** Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

**Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:**
Die in der Plankarte festgesetzte NN-Höhe kann ggf. ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO) =
- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**

**4.1 Straßenbegrenzungslinie**, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

**5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

**5.1 Grünfläche, privat**, hier: Eingrünung

**5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen, hier:**

Anpflanzung einer mindestens dreireihigen, frei wachsenden **Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen.** Es gelten die folgenden **Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts:**
**Heister** Höhe mindestens 100 - 125 cm
**Sträucher** Höhe mindestens 60 - 80 cm, mindestens 3 Triebe

Die festgesetzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

**6.1 Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

D

**6.2 Nachrichtliche Übernahme** (§ 9(6) BauGB): Baudenkmal, hier: Wegekreuz aus Holz aus dem 19. Jahrhundert

**6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9(7) BauGB)

**6.4 Maßangabe in Meter**

6–7

### C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

19

643

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

### D. Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 - örtliche Bauvorschriften -

**1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO**

**1.1 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen**

**a) Werbeanlagen an Gebäuden** sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig.

Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.

**b) Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden** (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 5 m, die Länge maximal 20,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

**c) Werbeanlagen mit wechselnden, blinkenden oder bewegtem Licht** sind unzulässig.

**d) Freistehende Werbeanlagen und Pylone** als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 25 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

***Hinweis:*** *Anlagen der Außenwerbung dürfen nach § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW in einer Entfernung von 20 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraßen nicht errichtet werden.*

**2. Vorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO**

**2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze**

Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten (Mindestbreite oder -länge für Baumscheiben/Pflanzstreifen: jeweils 1,5 m). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.

Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

**2.2 Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO**

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen freiwachsend sowie als Schnitthecke zulässig. Innerhalb sowie grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Betriebsgelände zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt sind.

Abweichungen können insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

**3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S.d. Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### E. Sortimentsliste für die Stadt Oelde („Oelder Liste")

Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Oelde gemäß Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Januar 2009:

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2003 | Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003 |
|---|---|---|
| **Zentrenrelevante Sortimente** | | |
| Augenoptik | 52.49.3 | Augenoptiker |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | 52.42 | Einzelhandel mit Bekleidung |
| Bettwaren | aus 52.41.1 | Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Bettwaren) |
| Bücher | aus 52.47.2 | Einzelhandel mit Büchern, Fachzeitschriften (NUR: Bücher) |
| Computer (PC Hardware und -Software) | 52.49.5 | Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software |
| Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektro-kleingeräte) | aus 52.45.1 | E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen) |
| Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör | 52.49.4 | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik) |
| Glas/Porzellan/Keramik | 52.44.4 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche | aus 52.41.1 | Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen) |
| Hausrat | aus 52.44.3 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen) |
| Heimtextilien/Gardinen | 52.44.7 | Einzelhandel mit Heimtextilien |
| Kinderwagen | aus 52.44.6 | Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Kinderwagen) |
| Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung/Wäsche | 52.41.2 | Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche |
| Leuchten/Lampen | 52.44.2 | Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln |
| Medizinische und orthopädische Geräte (einschließlich Hörgeräte) | 52.32.0 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten |
| Musikinstrumente und Musikalien | 52.45.3 | Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf | 52.47.1<br>aus 52.49.9 | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln<br>Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke) |
| Schuhe, Lederwaren | 52.43 | Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren |
| Spielwaren | 52.48.6 | Einzelhandel mit Spielwaren |
| Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf) | 52.49.8 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) |
| Telekommunikationstechnik | 52.49.6 | Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen |
| Uhren/Schmuck | 52.48.5 | Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck |
| Unterhaltungselektronik | 52.45.2 | Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| Waffen/Jagdbedarf/Angeln | aus 52.49.9 | Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Handfeuerwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten) |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände | aus 52.48.2<br>aus 52.44.6 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln<br>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren) |

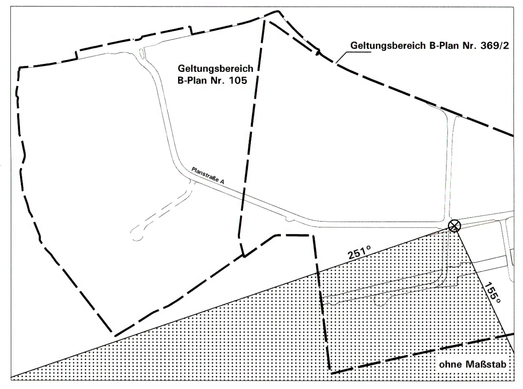
| **Zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente** | | |
|---|---|---|
| Blumen | aus 52.49.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Saatgut (NUR: Blumen) |
| Drogerie, Kosmetik/Parfümerie | 52.33<br>aus 52.49.9 | Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln<br>Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen) |
| Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Getränke) | 52.11.1<br>52.2 | Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt<br>Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | 52.31.0 | Apotheken |
| Zeitungen/Zeitschriften | aus 52.47.2<br>52.47.3 | Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)<br>Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen |

| **Nicht zentrenrelevante Sortimente** | | |
|---|---|---|
| Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne | aus 52.46<br>und aus 52.44.3<br>und aus 52.48.1<br>und aus 52.45.1 | Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Kohle-, Gas- und Ölöfen)<br>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen<br>Einzelhandel mit elektronischen Erzeugnissen (daraus NUR: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektronischen Erzeugnissen) |
| Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektro-großgeräte) | aus 52.45.1 | E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten) |
| Fahrräder | 52.49.7 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) | aus 52.44.3<br>und aus 52.46.1 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)<br>Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren, Spielgeräte für den Garten) |
| Kfz-Zubehör | 50.30.3 | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör |
| Möbel | 52.44.1<br>und aus 52.49.9<br>und aus 52.44.3<br>und aus 52.44.6 | Einzelhandel mit Wohnmöbeln<br>Sonstiger Facheinzelhandel (daraus NUR: Einzelhandel mit Büromöbeln)<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Möbel für Garten und Camping)<br>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Korbmöbeln) |
| Pflanzen/Samen | aus 52.49.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut) |
| Zoologischer Bedarf und lebende Tiere | 52.49.2 | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren |

### F. Übersichtskarte zu Planinhalten

**1. Emissionskontingente - Erhöhung für Richtungssektor**

**Übersichtskarte zu Festsetzung B.1.3:** Festlegung des Richtungssektors von 155°-251° mit erhöhten Immissionskontingenten, Bezugspunkt im angrenzenden 1. Bauabschnitt des Plangebietes AUREA (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück): südöstliche Ecke Flur 18, Flurstück 88 (in Höhe Knoten Planstraßen A/C, Winkel 0°=Nord, Drehung im Uhrzeigersinn:




### G. Hinweise

**1. Baugenehmigungsverfahren und Bauzeitung:** Die Stadt Oelde empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung der Projektplanungen und bietet eine gestalterische Beratung an. Eine frühzeitige Abstimmung ist zudem im Falle zustimmungspflichtiger Ausnahmeregelungen, z.B. zur Höhenentwicklung, notwendig.

**2. Niederschlagswasser:** Die betriebsbezogene Entwässerungsplanung sowie die Behandlung und eventuell erforderliche Vorklärung von Regenwasser sind frühzeitig mit der Stadt Oelde und mit dem Kreis Warendorf abzustimmen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist.

**3. Bodendenkmale:** Generell gilt, dass die Entdeckung kultur-/erdgeschichtlicher Bodenfunde (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen) gemäß Denkmalschutzgesetz die sofort der Stadt Oelde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Die Planung betrifft die Hofstelle Günnewig, die in Karten des frühen 19. Jahrhunderts als „Hof Schweppenstedde" vermerkt ist und unweit des münsterischen Landhagens in der Bauerschaft Menninghausen des Kirchspiels Oelde lag. Es wird darauf hingewiesen, dass der Hof in einer Häuserliste des Amts Stromberg von 1668 erfasst ist und damals Besitz der Adelsitze Möhler und Hameren war.

Die vollständige Überplanung des Hofs Schweppenstedde/Günnewig mit gewerblichen Anlagen, wird die unterlägigen Überreste der Hofstelle in Mitleidenschaft ziehen. Um Aufschluss über Alter und bauliche Entwicklung des Hofs zu erhalten, wird gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

**4. Altlasten** sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf unverzüglich zu verständigen.

**5. Bombenblindgänger:** Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen Erkenntnisse über einzelne Bombenabwürfe (Blindgänger) an der Hauptstrasse der Deutschen Bahn nördlich des Plangebiets vor. Vorkommen im Plangebiet können nicht völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**6. Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, natumahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Warendorf, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen.

Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

**7. Artenschutzbelange:**

Nach den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum vorliegenden Bebauungsplan sind im im Rahmen der Abriss- bzw. Baugenehmigungen folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Kontrolle der überplanten Gebäude und Bäume vor deren Abbruch bzw. der Fällung auf Besatz durch Fledermäuse. Bei einem Nachweis von Tieren sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Beleuchtung des Geländes soweit erforderlich unter Verwendung von Beleuchtungsmitteln, die nur eine geringe anlockende Wirkung auf Insekten ausüben (z. B. LED). Ausrichtung der Leuchtkörper und ihrer Reflektoren so, dass der Lichtkegel nur auf die betreffenden Verkehrsflächen und nicht auf die Flugrouten, Quartiere und Jagdhabitate gerichtet ist.
- Keine Beseitigung von Gehölzstrukturen zwischen Anfang März und Ende September.
- Anbringung von 5 Nistkästen als Ersatz der Nistmöglichkeiten für den Feldsperling.
- Anbringung eines Schleiereulenkastens an bestehen bleibenden oder neu errichteten Gebäuden.
- Keine Abbrucharbeiten im Nahbereich der Brutplätze von Rauchschwalben in der Zeit von Anfang Mai bis Mitte September. Abbruch der Gebäude mit Nistplätzen nur zwischen Oktober und Mitte April zur Vermeidung populationsrelevanter Störungen der Art.
- Zugänglichmachung eines Gebäudes, das erhalten bleibt, für Rauchschwalben, soweit nutzungsbedingt möglich.
- Anlage und dauerhafte Erhaltung einer Lehmpfütze im Nahbereich des Gehöftes, um Schwalben die Aufnahme von Nistmaterial zu ermöglichen.

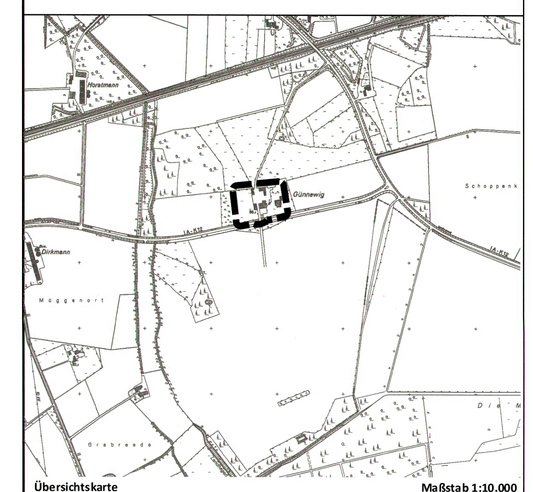
**8. Auslage von DIN-Normen:** Die DIN Normen 18005, 4109, 45691 und DIN ISO 9613-2 werden im Rathaus der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

### I. Ausfertigung

~~Es wird bescheinigt, dass diese Plan-~~
~~ausfertigung mit dem Satzungsplan~~
~~d. Ausfertigung übereinstimmt.~~

Bürgermeister

**STADT OELDE:**
**BEBAUUNGSPLAN NR. 109**
**„AUREA - Fläche Günnewig"**




Übersichtskarte — Maßstab 1:10.000

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 118 cm x 79 cm Nord

0 50 100 m

| Bearbeitung: | Planungsstand: |
|---|---|
| Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung<br>Ratsstiege 1, 59302 Oelde und<br>Planungsbüro Tischmann Schrooten<br>Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück<br>Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29 | **September 2014**<br>Gezeichnet: Pr<br>Bearbeitet: Sc |