



### Legende

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB
- 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

- MK** Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
- GE (N)** Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 8 BauNVO
- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

#### Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GE(N) a	
1,0	
III-V	GH 18,00

- (Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)
- z.B. 1,0 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- z.B. III-V mindestens drei Vollgeschosse, höchstens fünf Vollgeschosse zulässig
- z.B. II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- z.B. GH 9,50 maximale Gebäudehöhe (9,50 m) in Metern

#### Textliche Festsetzungen

##### Abgrenzung gemäß § 9 (7) BauGB

Durch diesen Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brader" in dem betreffenden Teilbereich der Überlagerung in Zeichnung, Schrift und Text unwirksam.

##### Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 13 BauNVO

##### Kerngebiet -MK- gemäß § 7 BauNVO

- Zulässig sind:**
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO
  - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 (2) Ziffer 6 BauNVO, wenn den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen gemäß § 1 (5) BauGB durch einen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden schalltechnischen Nachweis nach VDI 2719 entsprochen wird

##### Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO
- sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO

##### Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- die Nutzung "Spiehhalle" und "Discothek" als Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO
- auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:**
- Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO fallen gemäß § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO

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

- g geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO
- a abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

#### Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: RRB Privates Regenrückhaltebecken
- Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen: Katastergrenzen, Flurstücknummern, vorhandene Gebäude, Durchgang, Durchfahrt, Überbauung, Radius Kreisverkehr, Bemassung in Metern

#### Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

Innere des festgesetzten Gebietes sind Betriebe und Anlagen unzulässig, wenn sie den Abstandsklassen I-VI der Abstandsklasse NRW vom 02.04.1998 zuzuordnen sind. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zulässig, sofern der Immissionsschutz sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im Bau- / Anlagenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Behälterbetriebe und Bortelbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Tankstellen (außer Betriebsstellen) gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
- auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

#### Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- der im Gebiet vorhandene Maschinenbaubetrieb der Fa. Haver & Boecker Drahtweber und Maschinenfabrik einschließlich angemessener Erweiterungen gemäß § 1 (10) BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO

#### Zulässig sind als Ausnahme:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO

#### Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbegebiet zugeordnet und dem Betriebsgebäude gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Behälterbetriebe und Bortelbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Tankstellen (außer Betriebsstellen) gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO
- auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als Übergangsregel für die zulässige Grundflächenzahl die Bestimmung des § 17 BauNVO (siehe hierzu Anmerkung). Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Baugebiet	Grundflächenzahl GRZ
Kerngebiet MK	0,6 oder 0,8
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung GE (N)	1,0
Gewerbegebiet GE	1,0

#### Anmerkung:

In den festgesetzten Baugebieten überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl teilweise die Obergrenze des § 17 BauNVO. Die Bedingungen für die Überschreitung gemäß § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) Satz 3 und 4 BauNVO werden erfüllt (siehe hierzu Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan).

#### Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**Unterer Bezugspunkt:** - Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlagen maßgebend, bei gestaffelten baulichen Anlagen gilt dies für die jeweiligen Abschnitte.

#### Oberer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Dachflächen (Außenfläche der Dachhaut) bzw. höchster Punkt der aufgehenden Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
- Oberster Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses u. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO

Für die abweichende Bauweise wird bestimmt, dass Baukörper mit einer Länge von über 50 m innerhalb der festgesetzten Fläche abweichend von der offenen Bauweise zulässig sind.

#### Anmerkung:

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist nur die Baugrenze eingetragen.

#### Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 14 und 21 a BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

#### Verkehrsfächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB**  
Anmerkung: Die vorhandene Gasleitung wird bei einer Verlegung der Straßenverkehrsfläche nach Norden in diese verlegt. Hinsichtlich der notwendigen Verlegungen ist anhand der Detailpläne nachzuweisen, dass die Verlegung gemäß § 9 (1) 13 BauGB erfolgt.

Die Erteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (zum Beispiel Fahrrad, Gehweg etc.) ist nicht verbindlich. Die genaue Lage der Erteilung ergibt sich durch die Straßenausbauplanung.

Von der Bewahrung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Bundes-Immissionsschutzgesetze sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen auf treffende Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Wohnungen im gesamten vorherbezogenen Bebauungsplan ggf. besondere bauliche Schutzvorkehrungen (passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. die Berücksichtigung von Schallschirmmaßnahmen bei den einzelnen Bauteilen oder Grundrissgliederungen) zum Schutz gegen den Verkehrslärm erforderlich werden können.

#### Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauONRW

**Dachform und Dachneigung:** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 48° sowie Flachdächer zulässig. Entlang der Konrad-Adenauer-Allee sind im Falle der Ausführung von Flachdächern bzw. schwach geneigten Dächern die obersten Geschosse der Gebäude als Stahlfelgeschoss auszubilden.

#### Fassaden

Die Fassadenseiten zur Konrad-Adenauer-Allee und zur Bulstraße sind durch vertikale Elemente zu gliedern (Vor- und Rücksprünge, Unterbrechungen). Die Gliederung ist mindestens alle 30,00 m auf einer Länge von mindestens 4,00 m vorzusehen.

#### Werbeanlagen

Werbung ist nur zulässig für Nutzungen an der Straße der Leistung. Für flach auf den Hauswänden angebrachte Werbeanlagen gilt: Für die einzelne Anlage darf eine maximale Höhe von 50 cm und eine maximale Größe von 3 cm nicht überschritten werden. Die Höhe der Unterkante der Fenster des 1. OG darf nicht überschritten werden.

Ausleger sind in einer maximalen Größe von 0,5 m x 1,5 m (Breite x Höhe) bei einer maximalen Auskrümmung von 1,0 m zulässig. Die Höhe der Unterkante der Fenster des 2. OG darf nicht überschritten werden.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen am Gebäude darf 2,5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Je gewerblicher Nutzungseinheit ist eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 5 qm und einer maximalen Höhe von 8,0 m zulässig.

Werbung mit wechselndem Licht ist unzulässig.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

**Nach Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 12.07.04 sind nach der öffentlichen Auslegung zum Satzungsbeschluss folgende Ergänzungen vorgenommen worden, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen:**

- Bei den zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 7 (2) Ziffer 6 BauNVO wird ergänzt: "wenn den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen gemäß § 1 (5) BauGB durch einen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden schalltechnischen Nachweis nach VDI 2719 entsprochen wird".
- Darstellung des heutigen Verlaufes der vorhandenen Gasleitung und Anmerkung zur Verlegung in die geplante Straßenverkehrsfläche.

#### Ermächtigungsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002; (BGBl. I S. 2850); 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. 2830); Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766); 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 Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766);

#### Anmerkung:

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 92 "Planung 2010 - Betriebsverweiterung Haver & Boecker" ist gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 10.02.2003 aufgestellt worden.

Für den Entwurf:  
Stadt Oelde  
Planungsamt  
Oelde, den 11.02.2003  
gez. Fredrick  
Bürgermeister  
Oelde, den 24.11.2003  
gez. Hochstetler  
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 27.11.2003 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 28.11.2003  
gez. Hochstetler  
Techn. Beigeordneter  
Oelde, den 25.05.2003  
gez. Rips  
stetv. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 92 "Planung 2010 - Betriebsverweiterung Haver & Boecker" einschl. der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.06.2004 bis 05.07.2004 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Oelde, den 06.07.2004  
gez. Fredrick  
Bürgermeister  
Oelde, den 13.07.2004  
gez. Fredrick  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 92 "Planung 2010 - Betriebsverweiterung Haver & Boecker" liegt mit der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 28.08.2004 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.08.2004 ist dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 30.08.2004  
gez. Fredrick  
Bürgermeister  
Planverfasser:  
Drees Huesmann



Übersichtsplan M 1: 5000



## Bebauungsplan Nr. 92 "Planung 2010 - Betriebsverweiterung Haver & Boecker"

Gemarkung: Oelde  
Flur: 7, 17  
Stand der Planunterlagen: Offenlage  
Maßstab: 1 : 1000

Dateiname: F:\CAD\PROJEKTE\Oelde\BV-Haver&Boecker\B-Plan\Offenlage.dwg  
07.07.2004 Te