



LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

MK

Kerngebiet (siehe textliche Festsetzungen)

§ 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

FH

max. 102 m über NN

1,0

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

g

geschlossene Bauweise

§ 18 BauNVO

§ 19 BauNVO

§ 20 BauNVO

§ 20 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftscaportanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einzelbild)

GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage (siehe Textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Standort für eine Trafostation

Nutzungsschablone

(Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

MK

II

1,0

2,0

g

FH

max. 102 m über NN

Zahl der Vollgeschosse

Geschossflächenzahl

Dachneigung

Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen

Unterirdische Versorgungsleitung Art: siehe Bezeichnung

Sonstige Darstellungen

vorgeschlagene neue Baumstandorte

Neue Parkplätze

zu beseitigende bauliche Anlagen

örtliche Bestandsaufnahme

Bestandsangaben

Flurgrenze

Katastergrenzen

151

Flurstücksnummer

S

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

X

vorhandenes Nebengebäude

89,15 m

vorhandene Höhe über NN

Geändert bzw. ergänzt gem. Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 14.11.2011

gez. Knop Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / DACHFORM:
Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

FIRSTHÖHE:
Die maximal zulässige Firsthöhe richtet sich nach den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.
Für notwendige untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Werbeanlagen, etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bis zu einer Gesamthöhe von 105,00 m über NN als Ausnahme zugelassen werden.

WERBEANLAGEN:
Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig. Unzulässig sind **Werbeanlagen in großen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen. Zulässig sind nur mieterbezogene leuchtende Werbefarben in nicht blendender Ausführung.**

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" erfolgt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Maßnahmen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrags sind, soweit dort vereinbart, die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben zulässig. Hiervon ausgenommen und somit unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Die Flächen, die als Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) festgesetzt sind, werden den innerhalb des Geltungsbereichs dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 vorgesehenen Gebäudestandorten zugeordnet.

~~Gem. § 12 Abs. 5 BauGB~~
~~Ein Wechsel des Vorhabenbeitrags bedarf der Zustimmung der Stadt Oelde.~~

Geändert bzw. ergänzt gem. Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 14.11.2011

gez. Knop Bürgermeister

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:
Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der nachstehenden Planzeichnung (Abbildung 5 der Schalltechnischen Untersuchung des Büros LAIRM CONSULT GmbH vom 14.07.2011) dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt.

Abbildung 5: Lage der Lärmpegelbereiche, Maßstab 1:750 im Original hier: Verkleinerung ca. M 1:1000

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)	erforderliches bewertetes Schallschutzniveau der Außenbauteile 1) R'w,res (dB)
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

1) Hausinterne Schallschutzniveaus, die zwischen Außenbauteilen, Wänden, Fenstern und Lüftung zusammengefasst werden.
2) An Außenbauteile von Räumen, die durch die eindringende Außenluft aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Sonstige rechtliche Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Projektplanung des Architekturbüros nhp, Seewetal. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oelde Flur 16 die Flurstücke 202, 293, 303 teilw. und 316 tlw. und Flur 17 die Flurstücke 137, 138, 139, 140, 596, 601, 600, 817, 819 teilw. und 826 tlw. des Vorhabenträgers HHB, vertreten durch Herrn Muschel. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden über die Flächen des Vorhabenträgers hinaus folgende Grundstücke einbezogen: Flur 16 Flurstück 303 tlw. und Flur 17 Flurstück 819 tlw. und 826 (Vicarieplatz, Lange Straße). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 25, der am 31.07.1970 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 daher außer Kraft.

Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde - und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Der westliche Bereich des Plangebietes betrifft einen Teilbereich des mittelalterlichen Kirchdorfes und der späteren städtischen Siedlung Oelde. Bei geplanten Bodeneingriffen ist die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vorher zu benachrichtigen. **Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen.**
- Im Plangebiet sind keine Altlagierungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe, etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere **Abfallwirtschaftsbehörde** des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.

gez. Knop Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 230), zuletzt geändert durch Art. 1 AndG vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 AndG vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Oelde Galerie" ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 09.06.2008 aufgestellt worden.

Oelde, den 28.06.2011

gez. Knop
Bürgermeister

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 28.06.2011

gez. Abel
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Oelde hat am 09.06.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 "Oelde Galerie" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 28.06.2011

gez. Knop
Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Oelde Galerie" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.07.2008 bis 04.08.2008 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus-
gelegt.

Oelde, den 28.06.2011

gez. Knop
Bürgermeister

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am 27.06.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" beschlossen.

Oelde, den 28.06.2011

gez. Knop
Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 29.07.2011 bis 29.08.2011 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich aus-
gelegt.

Oelde, den 02.11.2011

gez. Knop
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" am 14.11.2011 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 15.11.2011

gez. Knop
Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 06.12.2011 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 06.12.2011 tritt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 06.12.2011

gez. Knop
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, S 10912001

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz"

Gemarkung:

Oelde

Flur:

16, 17

Planungsstand:

Satzungsfassung

Maßstab:

1:500

Fachdienst
Planung und
Stadtentwicklung

Stand 26.09.2011 - gez. ra

Dateiname: bp106-version04.dwg