

STADT OELDE: Bebauungsplan Nr. 105 "Aurea" (2. Bauabschnitt)



Planungstyp	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen an das § 1 der PlanVO vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im aktuellen Bereich: 28.08.2008 (vgl. Flurstückskarte).	
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit den digitalen Planunterlagen (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplans) genehmigt.	
Beitrag, der am 21.12.2009 DS, gez. Menecke, Vermessungs-Büro Dipl.-Ing. Hartmut Menecke	

Einzelbauabschnitt gemäß § 120 BauGB	
Die Einleitung des Bebauungsplansverfahrens gemäß § 120 BauGB i.V.m. § 121 BauGB ist am 21.12.2009 durch die Stadt Oelde in seiner Sitzung am 21.08.2009 beschlossen worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Die Träger öffentlicher Belange wurden am 23.08.2009 gemäß § 141 BauGB beteiligt.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Stier Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Frühzeitige Bürger- und TSB-Beteiligung gemäß § 1(1) Nr. 1 BauGB	
Nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.08.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 1(1) BauGB am 21.08.2009 beschlossen.	
Der Träger öffentlicher Belange wurde am 23.08.2009 gemäß § 141 BauGB beteiligt.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Knap Schriftführer

Öffentliche Auslegung gemäß § 1(1) Nr. 2 BauGB	
Der Haupt- und Finanzsausschuss der Stadt Oelde hat am 27.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
Nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.08.2009 hat der Bebauungsplan mit Begründung bei der Dienststelle der Verwaltung zu jedermann Einsichtnahme berechtigt.	
Der Bebauungsplan ist am 17.09.2009 öffentlich ausgelegt.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Satzungsbeschluss gemäß § 1(1) Nr. 3 BauGB	
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 1(1) Nr. 3 BauGB am 27.12.2009 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Bekanntmachung gemäß § 1(1) Nr. 4 BauGB	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 4 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 5 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 5 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 6 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 6 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 7 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 7 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 8 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 8 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 9 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 9 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 10 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 10 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 11 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 11 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 12 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 12 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 13 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 13 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 14 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 14 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 15 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 15 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 16 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 16 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 17 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 17 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Gültigkeitsbereich § 1(1) Nr. 18 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am 23.08.2009 gemäß § 1(1) Nr. 18 BauGB bekanntgegeben worden.	
Der Beschluss ist am 23.08.2009 öffentlich bekanntgegeben worden.	
Oelde, den 28.12.2009	
gez. Knap Bürgermeister	gez. Stier Schriftführer

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planischeinverordnungs-PlanVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Landesbauordnung (BauO NRW) § 9(4) BauO i.V.m. § 86 der; in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 444)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauO)
Hinweis: Nummerierung der Bereiche GE2 und G11 in Fortsetzung des 1. Bauschrittes (Stadt Rheda-Wiedenbrück, B-Plan Nr. 369/2).

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung B.1.3.

Im GE sind gemäß § 1 Absätze 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 kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
- f) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- g) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Strip-Shows, Privat-Clubs, Diskotheken, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- h) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.
- i) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig.
- j) Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- k) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- c) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Strip-Shows, Privat-Clubs, Diskotheken, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- e) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- f) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentral Werbeflächen und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
- g) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig.
- h) Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen werden.
- i) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- c) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Strip-Shows, Privat-Clubs, Diskotheken, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- e) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- f) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentral Werbeflächen und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
- g) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig.
- h) Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen werden.
- i) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- c) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Strip-Shows, Privat-Clubs, Diskotheken, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- e) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- f) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentral Werbeflächen und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
- g) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig.
- h) Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen werden.
- i) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- c) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Strip-Shows, Privat-Clubs, Diskotheken, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- e) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- f) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentral Werbeflächen und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
- g) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig.
- h) Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen werden.
- i) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- c) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Strip-Shows, Privat-Clubs, Diskotheken, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- e) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- f) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentral Werbeflächen und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
- g) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig.
- h) Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen werden.
- i) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- c) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Strip-Shows, Privat-Clubs, Diskotheken, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- e) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- f) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentral Werbeflächen und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
- g) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig.
- h) Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen werden.
- i) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- c) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Strip-Shows, Privat-Clubs, Diskotheken, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- e) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- f) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentral Werbeflächen und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
- g) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig.
- h) Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen werden.
- i) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

GRZ 0,8	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauO)
0HöHm...m	2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8
0,00	2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NN gemäß Eintrag in der Plankarte (Abstrahlung innerhalb der Baugrenze durch Baugrenzen).
0,00	Aus dieser Abstrahlung (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt nach Dachneigung: Oberkante First oder die Schräglinie der Außenwand mit der Außenwandhöhe, der oberste Abschlus der Wand (Attika).
0,00	Ausnahmeregelung gemäß § 3(1) BauO: In den GI und in GE2 kann die in der Plankarte jeweils festgesetzte NH-Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Backhäuser für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenänderungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme in den GI-Tafeln eine Überschreitung der festgesetzten NH-Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.
0,00	3. Bauweise: überbaut und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauO)
0,00	3.1 Überbaute Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO = - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, - nicht überbaute Grundstücksflächen
0,00	3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen für Baumstauden und Hecken gemäß § 9(1) Nr. 25 BauO: Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß § 13 (2) Nr. 14(1) i.V.m. § 23(6) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauO unzulässig. Hieraus ausgenommen sind - soweit zulässig - Zufahrten und Durchgänge (z.B. für Pflanzengüter) sowie Leitungsstrassen und Erdleitungen im Rahmen der Gestaltungsauflagen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauO.
0,00	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und 9(1) BauO)
0,00	4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
0,00	4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
0,00	4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
0,00	4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten: Entlang der K 12 können in Abstrahlung mit dem Straßen-/Abwassergraben Zugänge oder Zufahrten zu den Pflanzflächen, Unterhaltungsanlagen und Pflanzgraben sowie weitere Zufahrten als Ausnahme zugelassen werden, soweit eine Gefährdung der Verkehrssicherheit/-sicherheit nicht zu befürchten ist.
0,00	4.5 Zufahrt zu den Regenentlastungsflächen (keine Zufahrt zu GE2-Flächen)
0,00	5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauO) sowie Schutz-, Pflege- und Erhaltungszwecke (§ 9(1) Nr. 20 BauO):
0,00	5.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
0,00	a) Verkehrsgrün (Randstreifen entlang K 12): Leitungsstrassen sind zulässig (Kanal, Wasser etc.).
0,00	b) Verkehrsgrün und AUREA-Präsentationsfläche (Eckbereich im Nordosten an der K 12): Leitungsstrassen sind zulässig.
0,00	5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauO):
0,00	a) Entwicklungsziele: Sicherung/Entwicklung struktureller Entwicklungsziele: Fachgerechte Pflege des Altholzbestandes und Anlage ergänzender Gehölzgruppen; Ausbildung eines strukturellen Krautsaums mit geplanter Sukzession im Randbereich der Kronen.
0,00	b) Entwicklungsziele: Strukturierter Biotopkomplex mit Feldgehölz und Kleingewässern. Maßnahmen: Fachgerechte Pflege des Altholzbestandes und Umwandlung nicht standortgerechter Fichtenbestände in heimischen Laubwald; Ausbildung eines strukturellen Krautsaums mit geplanter Sukzession im Randbereich der Gehölze; Naturnahe Weiterentwicklung der Teiche, Unterhaltungswege und Leitungsstrassen sind zulässig.
0,00	c) Entwicklungsziele: Extensivgrünland, strukturelle Waldzonen. Maßnahmen: Entwicklung und Pflege der Freizeitanlagen als Extensivgrünland; Anlage eines strukturellen Krautsaums mit geplanter Sukzession im Waldrandbereich; Anlage ergänzender Gehölzgruppen mit standortstypischen Bäumen und Sträuchern; Gehölzfreie Leitungsstrassen sind zulässig.
0,00	Hinweis: Zwischen den Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauO und den GE2 sind gemäß Festsetzung C.2.2 geschlossene Einfriedungen anzulegen.
0,00	5.3 Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauO):
0,00	a) Heckenpflanzung: Anlage von mindestens 5-reihigen Hecken durch Pflanzung und fachgerechte Pflege standortstypischer Gehölze als geschlossene, nicht geschichtete Baumreihe. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m im GE2 im Nordosten i.V.m. dem Pflanzstreifen in B-Plan Nr. 369/2.
0,00	b) Bindungen für den Baumbestand in den Baumbäumen (vgl. DIN Norm 19920, Schutzmaßnahme während der Bauphase), natürlich Abgabe sind durch standortstypische Bäume zu ersetzen, Stammumfang Ersatzbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.
0,00	6. Leitungsstrassen und Flächen für die Abwasserentsorgung (§ 9(1) Nr. 13, 14 BauO)
0,00	6.1 Leitungsstrassen: - Erdgasdruckleitung, Bestand mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht gem. § 9(1) Nr. 21 BauO zu Gunsten der RWE (vgl. Hinweis 7.3) - Hauptwasserleitung in Planstraße A, Bestand (VVG) - Schutz- und Regenwasserkanäle, Planung - Gestaltung zur Gebietsversorgung, Planung
0,00	6.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Detailplanung und naturnahe Gestaltung gemäß wasserrechtlichen Verfahren)
0,00	6.3 Abwasserempfang
0,00	6.4 Trafostation
0,00	7. Sonstige Pflanzungen und Festsetzungen
0,00	7.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen oder Art in ihrer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 13 BauO)
0,00	7.2 Flächen für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauO)
0,00	7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Abgrenzung unterschiedlicher Baugrenze oder Nutzungszonen sowie Abgrenzung von unterschiedlichen Entensitätskriterien (z.B.)
0,00	7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(1) BauO)
0,00	7.5 Maßangaben in Meter, hier 2, 8, 8 m
0,00	8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(1) BauO
0,00	8.1 Bodendenkmal „Landwehr“
0,00	8.2 Richtschnur des RWE mit beidseitigem Schutzstreifen vor 100 m, die Verlegung wird in Zuge der Planerstellung erforderlich.