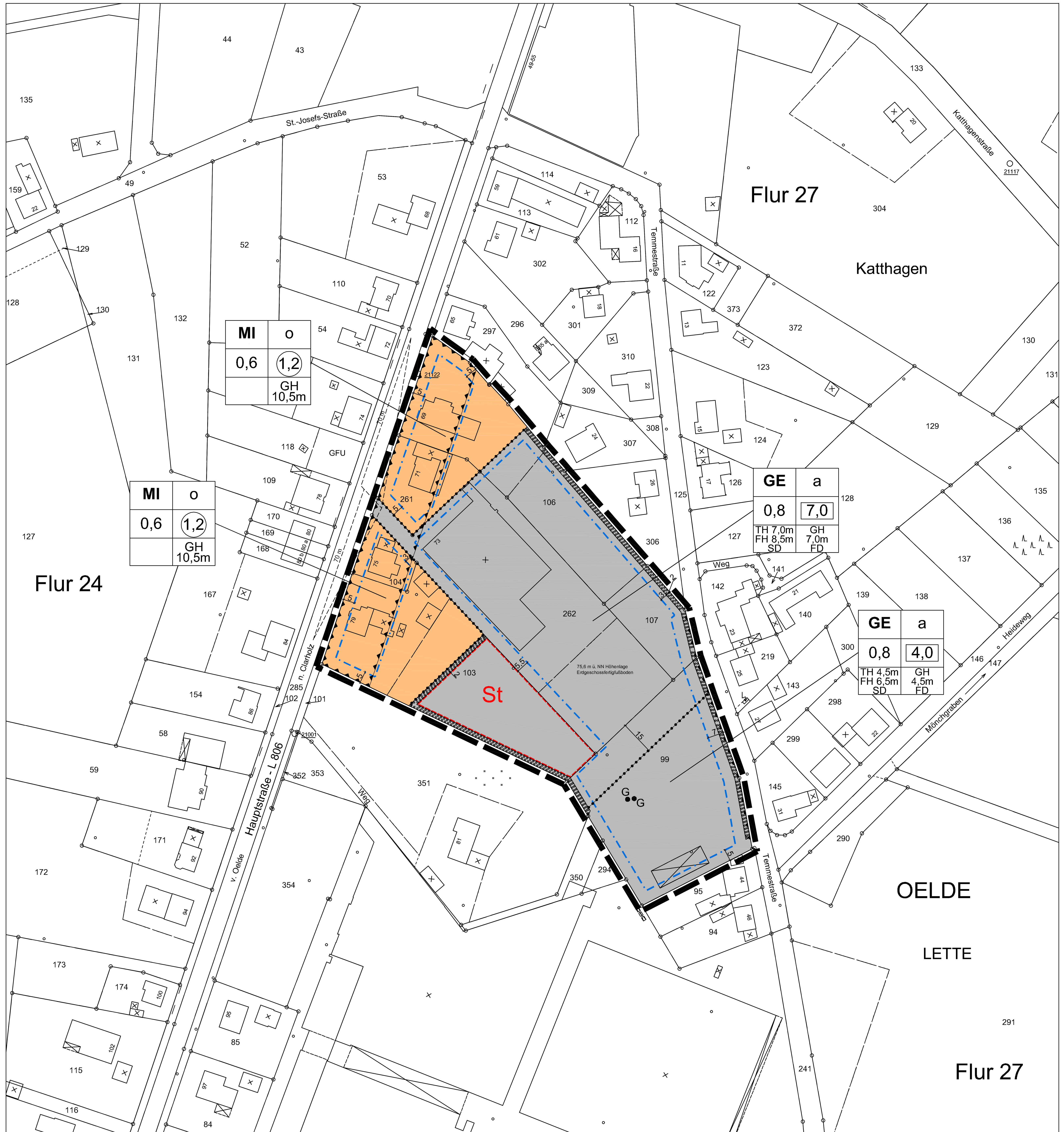


Ermächtigungsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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. 466);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV NRW S. 380).

Anmerkung

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

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

Legende

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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) Ziffer 1 BauGB

Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen)

Mischgebiet (siehe textliche Festsetzungen)

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

Art der baulichen Nutzung	GE	a	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	7,0	Baumassenzahl (BMZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ)
Traufhöhe (FH) Firsthöhe (FH)	TH 7,0m FH 8,5m	GH 7,0m	Gebäudehöhe (GH)
Satteldach (SD)	SD	FD	Flachdach (FD)

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

z.B. 10,5 m Gebäudehöhe (GH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

z.B. 7,0 m Traufhöhe (TH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

z.B. 8,5 m Firsthöhe (FH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 19 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

7,0 Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

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

a abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

o offene Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

St Flächen für Stellplätze (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Flächen für Lärmschutzmaßnahmen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (siehe textliche Festsetzungen)

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

SD Satteldach

FD Flachdach

Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen

G ● Grundwassermessstelle

Flurstücksgrenzen

418 Flurstücksnummern

103 vorhandene Gebäude

15,0 Bemaßung in Metern

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Mischgebiet
gemäß § 6 BauNVO i. V. m. §§ 1 (5), 1 (6) BauNVO,

Zulässig sind:

- Wohngebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO.

Gewerbegebiet
gemäß § 8 BauNVO i. V. m. §§ 1 (5), 1 (6) BauNVO,

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

Zulässig sind als Ausnahme:

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

Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- 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) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauGB

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 bzw. 0,8.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 4.0 bzw. 7.0.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern beträgt 4,5 m, 7,0 m bzw. 10,5 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern beträgt 4,5 m bzw. 7,0 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern beträgt 6,5 m bzw. 8,5 m.

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika gemessen.

Die maximal zulässigeTraufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die im Plan festgelegte NN - Höhe als Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB für den Erdgeschossfertigfußboden. Nebeneinander liegende NN - Höhen sind zu interpolieren. Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der Topografie mehr als 0,75 m, so sind gemäß § 31 (1) BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muss der Erdgeschossfußboden in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände (NN - Höhe) liegen.

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

Auf den Flächen, für die eine abweichende Bauweise festgelegt ist, können abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit mehr als 50,00 m Länge errichtet werden. Der erforderliche Grenzabstand gem. BauONRW ist einzuhalten.

Grundsätzlich muss der erforderliche Grenzabstand gem. BauONRW eingehalten werden. Ausnahmsweise kann auf Abstandsflächen, die an Nachbargrundstücken errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

Für das Gewerbegebiet gilt:
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind nur auf der besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Bei Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb des gekennzeichneten Bereiches in einer Tiefe von 30 m ab Fahrbahnmitte der Hauptstraße werden Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.
Die Anordnung verglaster Wintergärten vor süd- / südwestorientierten Wohn- und Schlafräumen zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen bzw. die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) wird empfohlen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die 2,00 m breiten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste (Siehe Artenliste unter Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Werbeanlagen

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig und im Plangebiet genehmigungspflichtig.
Werbeanlagen unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:

Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden bis maximal 30 m² zulässig, selbstständige Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

Dachform

Als Dachform sind das Satteldach (SD) bzw. Flachdach (FD) unter den in den Festsetzungen im Nutzungsplan getroffenen Maßgaben zur Trauf- / Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe zulässig.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oelde und dem Landschaftverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten beiden Grundwassermessstellen sind zu sichern und ihre Zugänglichkeit für die regelmäßigen Beprobungen zu gewährleisten. Grundwasserentnahmen innerhalb des Plangebietes sind nicht zulässig bzw. bedürfen der Zustimmung des Kreises Warendorf - Untere Bodenschutzbehörde.

Artenlisten: (Auswahliste)

Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Zulässig sind als Ausnahme gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
- Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn das Angebot aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder wenn es im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksdienstleistungen steht und wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist sowie die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.
- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Ergänzt gem. Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 08.02.2010

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 110 "Betriebserweiterung Fahlenbreder" ist gemäß § (2) 1 i. V. m. § (2) 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 24.06.2009 aufgestellt worden.

Oelde, den 05.03.2010

Bürgermeister Schriftführer

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Planungsamt

Oelde, den 05.03.2010

FSD 610 - Planung und Stadtentwicklung

Die Beteiligung der Bürger gemäß § (3) 1 BauGB hat am 11.11.2009 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 05.03.2010

FSD 610 - Planung und Stadtentwicklung

Der Rat der Stadt Oelde hat am 07.12.2009 gemäß § (3) 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Betriebserweiterung Fahlenbreder" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 05.03.2010

Bürgermeister Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 110 "Betriebserweiterung Fahlenbreder" einschl. der Begründung hat gemäß § (3) 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 18.12.2009 bis 22.01.2010 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 05.03.2010

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 110 "Betriebserweiterung Fahlenbreder" am 08.02.2010 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 05.03.2010

Bürgermeister Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 110 "Betriebserweiterung Fahlenbreder" liegt mit der Begründung gemäß § 10 BauGB ab dem 05.03.2010 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 06.03.2010 tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

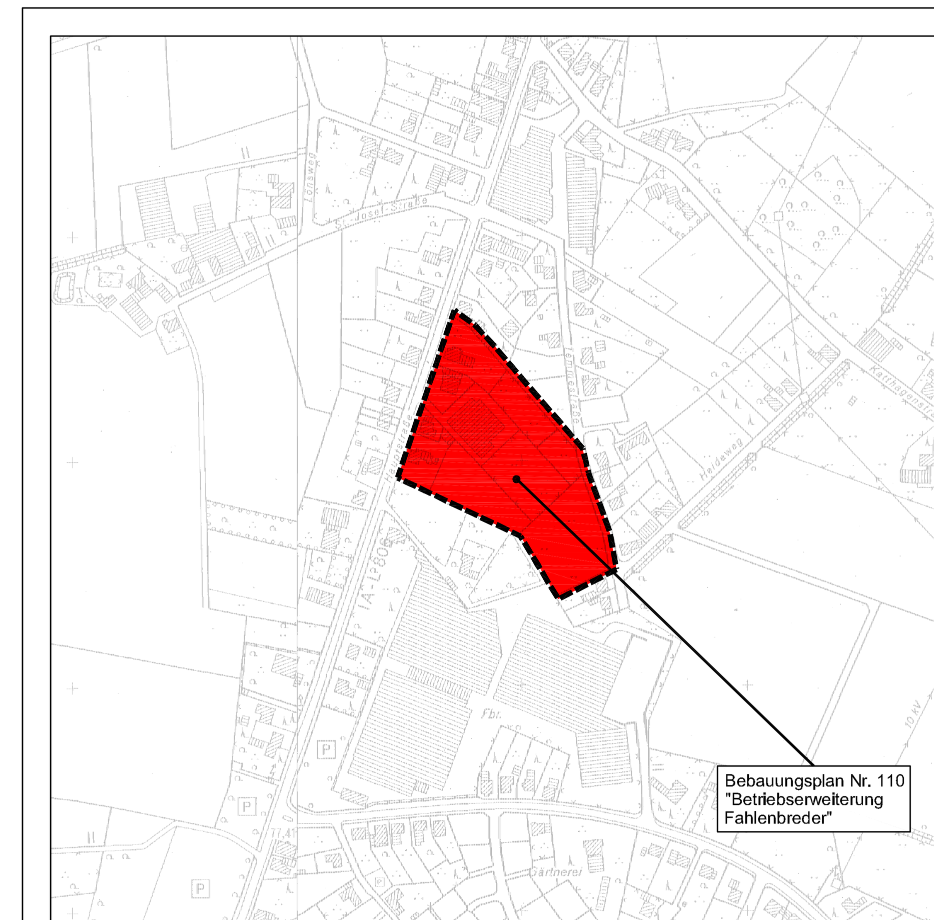
Oelde, den 30.03.2010

Bürgermeister

Planverfasser:

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de



ÜBERSICHTSPLAN

© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, S 1091/2001

Oelde

BEBAUUNGSPLAN Nr. 110 "Betriebserweiterung Fahlenbreder"

KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG

Stadt Oelde
Der Bürgermeister

Fach- und Servicedienst
Planung und
Stadtentwicklung

Ausschnitt:	Oelde - Lette
Planungsstand:	Satzungsfassung
Maßstab:	1 : 1000

Stand: 26.01.10 | Dateiname: B-Plan-Fahlenbreder.dwg