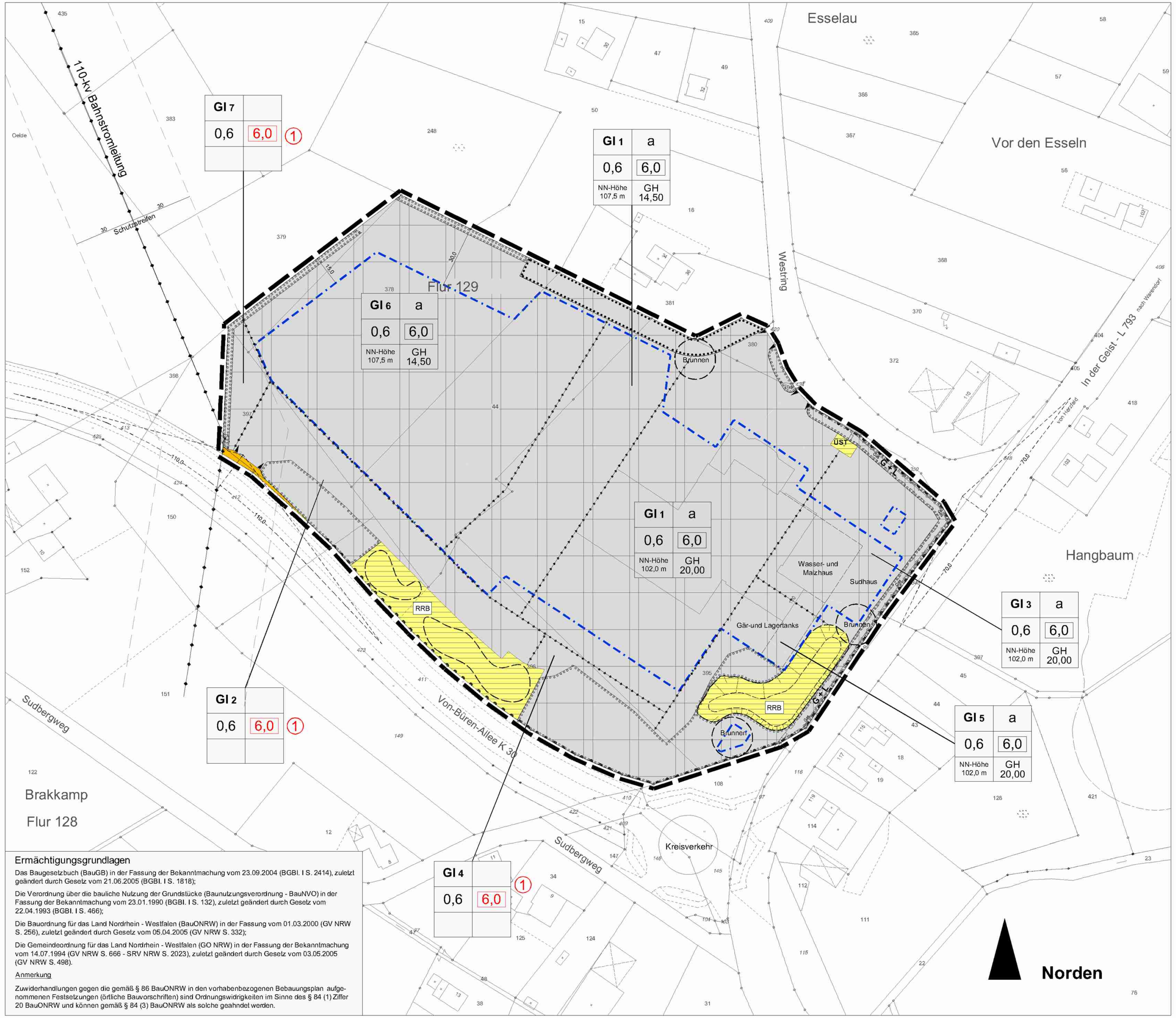


Ermächtigungsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

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 05.04.2005 (GV NRW S. 332);

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 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Anmerkung

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauONRW in den vorhabenbezogenen 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.

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) 1 BauGB

- GI – Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

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

(Beispiel:)

Art der baulichen Nutzung	GI 1	a	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	6,0	Baumassenzahl (BMZ)
Bezugspunkt NN-Höhe	NN-Höhe 102,0 m	GH 20,00	Gebäudehöhe (GH)

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

- z.B. 0,6 – Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)
- z.B. 6,0 – Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)
- z.B. NN-Höhe 102,0 m – Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)
- z.B. 20,0 – Gebäudehöhe (GH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

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

- a – abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO; nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

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

Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- ÜST – Zweckbestimmung: Strom-, Gas-, Wasserübergabestation

Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

- Gas – Gasleitung - unterirdisch
- 110-kV – 110 -kV Bahnstromleitung mit Schutzstreifen

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie von Ablagerungen gemäß § 9 (1) 14 BauGB

- RRB – Privates Regenrückhaltebecken (Vormerkungsfläche) (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

- Umgrenzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB

- Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G + L – Geh- und Leitungsrecht zugunsten der der Ver- und Entsorgungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice und Wasserversorgung Beckum GmbH)

Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen
- 418 – Flurstücksnummern
- 103 – vorhandene Gebäude
- 70,0 – 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.

Textliche Festsetzungen

Abgrenzung gemäß § 9 (7) BauGB

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 "Pott`s Brauerei" außer Kraft.

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

Industriegebiet
gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nachfolgende Nutzungen unter der Voraussetzung, dass ②

deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (gemäß § 1 (4) BauNVO):

GI 1 : 60 dB(A) / qm / 52 dB(A) / qm (tags / nachts)
GI 2 : 70 dB(A) / qm / 58 dB(A) / qm (tags / nachts)
GI 3 : 60 dB(A) / qm / 54 dB(A) / qm (tags / nachts)
GI 4 : 70 dB(A) / qm / 55 dB(A) / qm (tags / nachts)
GI 5 : 60 dB(A) / qm / 43 dB(A) / qm (tags / nachts)
GI 6 : 60 dB(A) / qm / 40 dB(A) / qm (tags / nachts)
GI 7 : 70 dB(A) / qm / 61 dB(A) / qm (tags / nachts)

(Berechnungsgrundlage siehe "Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Betriebsentwicklung Pott´s Naturparkbrauerei", AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2005)

Hinweis:
Der Vollzug der festgesetzten IFSP findet in den betrieblichen Genehmigungsverfahren statt. Dabei wird der zu genehmigende Betrieb im Rahmen einer Geräusch-Immissions-Prognose gemäß TA Lärm seine Beurteilungspegel prognostizieren (lassen). Diese sind dann nicht mit den Immissionsrichtwerten für die in Rede stehenden Wohnhäuser gemäß TA Lärm, sondern mit den Geräusch-Kontingenten des Betriebes, die sich aus den festgesetzten IFSP sowie der Lage und Größe der Betriebsflächen ergeben, zu vergleichen.

Zulässig sind innerhalb der GI 1 bis GI 7 - Gebiete:

- Brauerei, Brunnenbetrieb, Getränkeherstellung, Getränkeabfüllung, Getränkevertrieb, Betriebsverwaltung, Gaststättenbetriebe mit angeschlossener Bäckerei, Metzgerei, Außengastronomie und Museum als Gewerbebetrieb aller Art sowie Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb der GI 1 bis GI 7 - Gebiete:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO,
  Die Wohnung muss in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb der GI 6 bis GI 7 - Gebiete gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO, sofern der Nachweis erbracht wird, dass keine Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO vorliegen

Unzulässig sind innerhalb der GI 1 bis GI 7 - Gebiete gemäß § 1 (5) BauNVO alle sonstigen nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

Die maximal zulässige Baumassenzahl beträgt 6,0.

Die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauGB wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachflächen des Gebäudeabschlusses) in Metern bestimmt. Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die jeweils im Plan eingetragene NN-Höhe von 102,0 m und 107,5 m. Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie keine Emmissionsquellen darstellen.

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.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Brunnen vorhanden und weitere Brunnen (Standortvormerkung) zulässig. Auf der Fläche des vorhandenen Brunnens nördlich des Kreisverkehres ist zur Errichtung einer Wassersäule eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - soweit nicht als Bewegungs- und Aufstellfläche für die Naturparkbrauerei notwendig - gärtnerisch anzulegen.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie von Ablagerungen gemäß § 9 (1) 14 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen der privaten Regenrückhaltebecken sind Standortvormerkungen, die Größe ist noch genauer zu ermitteln.

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB auf einer vom Vorhabenträger zu erwerbenden Fläche aus dem Öko-Konto der Stadt Oelde erbracht.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 5.603 Werteinheiten wird durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen insgesamt rund 88.966 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die benötigten 5.603 Werteinheiten werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde "abgebucht".

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Pflanzflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Artenliste unter Verwendung von Bodendeckern und Sträuchern anzulegen. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzungen anzulegen. Pro angefangene 150 qm überbaute Fläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten; abhängige Gehölze sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
Die Flächen können für notwendige Fuß- und Radwege unterbrochen werden.

Das Anpflanzen eines Hopfengartens - auch auf den nicht überbaubaren Flächen - ist zulässig.

Bezüglich der Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau" zu beachten.

Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB

Innerhalb der Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Wall zu erhalten. Abhängige Gehölze sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Versiegelung

Stellplätze und Fußwege sind durch Anlegen mit wasserdurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.

Werbeanlagen

Werbung ist nur zulässig für Nutzungen an der Stätte der Leistung.

Werbung mit wechselndem Licht ist unzulässig.

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

Hinweise

Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb der für Bepflanzung festgesetzten Fläche verläuft die Erdgasleitung L 7345 mit einem Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m. Der Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Größere Bodenauf- und -abträge (> 20 cm) sind unzulässig.

② Sondernutzungserlaubnis

Für die neue Zufahrt zur K 30 ist eine Sondernutzungserlaubnis vom Straßenbaulastträger der K 30 einzuholen.

Nach Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 17.08.06 sind nach der öffentlichen Auslegung zum Satzungsbeschluss folgende Ergänzungen vorgenommen worden, die die Grundzüge der Planung nicht berühren:

① Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) für alle Teilgebiete des Plangebietes zur Verdeutlichung der einheitlichen BMZ von 6,0.

② Aufnahme von nachrichtlichen Hinweisen zur Sondernutzungserlaubnis.

Oelde, den 26.09.2006

gez. Predeick

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" ist gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 13.12.2004 aufgestellt worden.

Oelde, den 14.12.2004

gez. Predeick — gez. Kox

Bürgermeister — Schriftführerin

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 14.11.2005

gez. i.V. Hauke

Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 06.10.2005 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den 14.11.2005

gez. i.V. Hauke

Techn. Beigeordneter

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 15.05.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 16.05.2006

gez. Junkerkalefeld — gez. Pokolm

stellv. Bürgermeister — Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturpark- brauerei" einschl. der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.06.2006 bis 21.07.2006 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 24.07.2006

gez. Predeick

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB den Bebauungsplan "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" am 25.09.2006 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 26.09.2006

gez. Predeick — gez. Pokolm

Bürgermeister — Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturpark- brauerei" liegt mit der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 18.11.2006 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.11.2006 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 20.11.2006

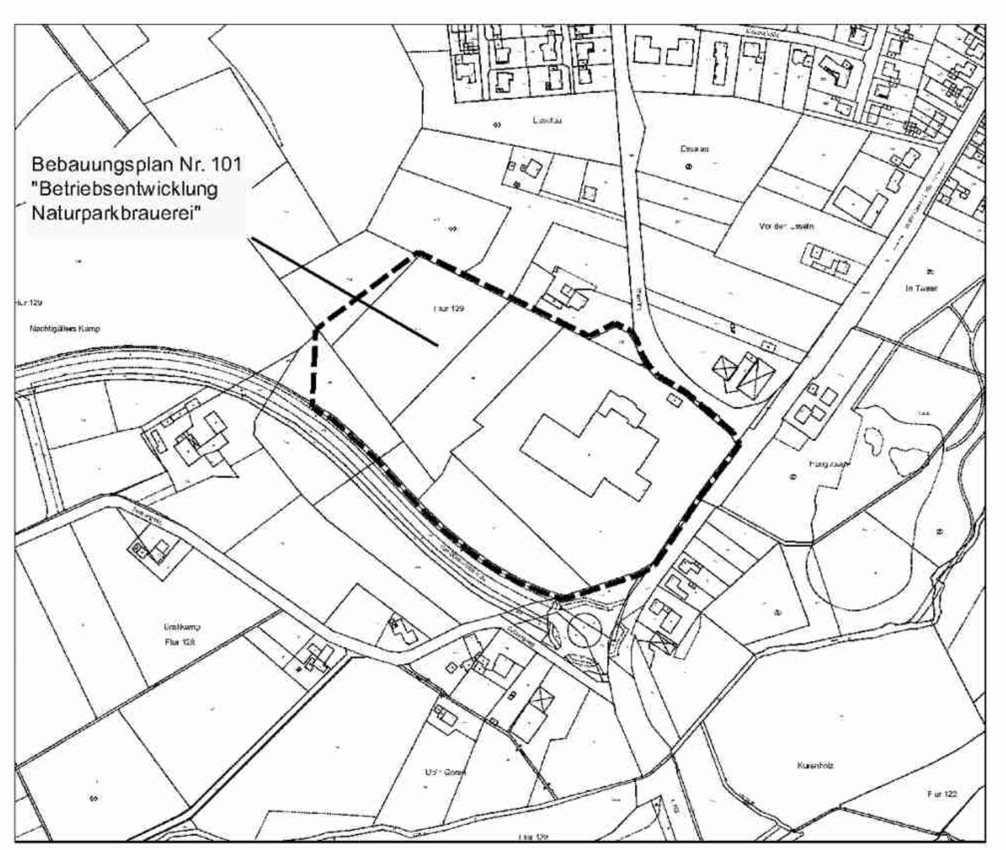
gez. Predeick

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

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.



Übersichtsplan M 1: 5000

Stadt Oelde

Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei"

Gemarkung:	Oelde
Flur:	129
Stand der Planunterlagen:	Satzungsfassung: Offenlagefassung mit Roteintragung 1. AUSFERTIGUNG - KOPIE
Maßstab:	1 : 1000

Dateiname: F:\CAD\PRROJEKTE\Oelde\Potts\Satzungsfassung-rot.dwg

03.08.2006Te.