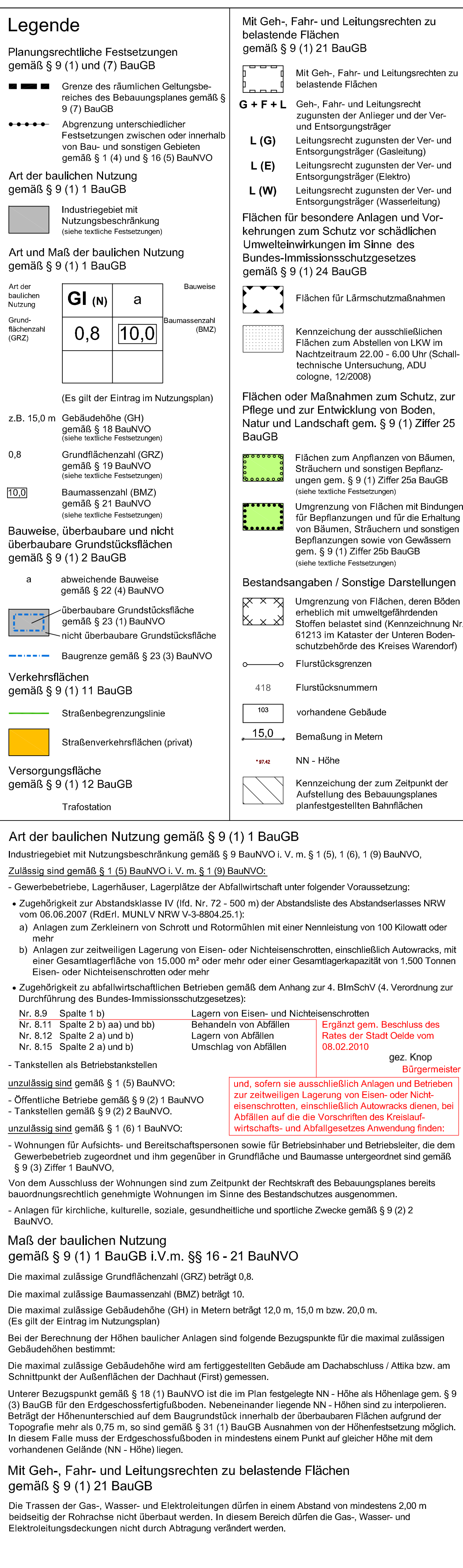




Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Der Raum für die zu treffenden Maßnahmen im Sinne einer Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, Gebäudelärme / Halle oder Kombination) zur Einhaltung der Richtwerte an der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnbebauung wird auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung (ADU cologne, 03/2009) festgelegt.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, Gebäude / Halle oder Kombination) vorzusehen. Es ist auf dicke Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schall und Wärmeabstrahlung zu vermeiden. Die Schalldämm-Maß der verwendenden Schallschutzeinrichtung muss (im montierten Zustand) mindestens RW = 25 dB betragen. Die Schallschutzeinrichtung ist mit der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwand und Höhe über dem Betriebsgelände zu errichten.

Die im Norden des Geltungsbereiches festgesetzte Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, Gebäude oder Kombination) ist bahnseitig (Nordseite) auf ganzer Länge und vollständig dauerhaft zu begrünen, um Reflexionen der Schienenverkehrsmittel abzuwehren.

Die im Nord-Ost-Westen in den maßgeblichen Immissionsorten ist zudem folgende Regelung als Maßnahme als Auflage in den Verkaufsunterlagen zu mindern:

Die im Nord-Ost-Westen in den maßgeblichen Immissionsorten ist zudem folgende Regelung als Maßnahme als Auflage in den Verkaufsunterlagen zu mindern:

- Absteifen von LKW im Zusammenhang mit einer Nacht-An- und -Abfahrt ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche.
- Im Nachtzeitraum Ausfahrt der Lkw ausschließlich nach Süden, d.h. in Richtung Ennigerhofer Straße (L 792).

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

Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artisten (Siehe Artistenliste unter Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskämlen keine tiefverdringenden Bäume und Sträucher zulässig sind.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Vegetation zu erhalten. Abgängige Flächen sind gleichwertig zu ersetzen (Siehe Artistenliste unter Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt).

Baurecht gemäß § 9 (2) 2 BauGB

a) Innerhalb des Plangebietes sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zur Umsetzung / Errichtung aller gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen unzulässig. Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind ausschließlich die heute bereits baurechtsgemäße gekennzeichneten Nutzungen zulässig.

b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst in einem Teilbereich eine noch planfestgestellte Bahnfläche. Für die noch planfestgestellte Fläche ist Industriebetrieb (GI) sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, deren Zulässigkeit unter der ausbleibenden Befristung der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) steht.

Der Bedienungseintritt muss bis zum 31.12.2010 erfolgen.

Die festgesetzten Nutzungen werden somit erst nach Errichtung der in dem Plangebiet festgesetzten Immissionschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 24 BauGB sowie zudem in den gekennzeichneten Teilbereich erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbeschiedes gemäß § 23 AEG zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGl i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (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 i. e. in Ablehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1025, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 3005 u.a. Farben).

Bauliche Gestaltung der Halle und der Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke.

Für die Außengestaltung der Fassade / Wand der Halle und der Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sind als Materialien zulässig: Stahlblech, Mauerwerk, Treppziegel und Edelmetalle.

Als Dacheindeckung ist ein Flachdach mit tragender Konstruktion (z.B. Trapezblech) und Dachabdichtung zulässig.

Die Oberflächen sind so herzustellen, dass Spiegelungen und Reflexionen nicht entstehen können. Wand- und Fassadenbegrünungen sowie das Aufbringen von Schallschutzelementen sind zulässig.

Einfriedungen

Die Grundstücke entlang der Bahnlinie im Norden des Geltungsbereiches sind zum Bahngelände hin in einer Höhe von mindestens 1,80 m auf ganzer Länge einzufrieden.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturschichtliche Bodendenk., d.h. Mauern, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtfläche) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung Bodenvorverunreinigungen. Die betroffenen Grundstücke sind in den Planunterlagen gekennzeichnet. Zukünftige Bauarbeiten für die Umgestaltung des Betriebes und den Neubau von Betriebsgebäuden werden deshalb durch einen im Altlastenbericht erfahrenen Gutachter überwacht. Bei Erdarbeiten erfasste Bodenvorverunreinigungen werden nach anfallenden Vorschriften entsorgt. Alle Maßnahmen zum Umgang mit Verunreinigungen werden vorab mit dem Kreis Warendorf als zuständige Obere Bundeschutz- und Untere Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt.

Artistenliste: (Auswahlliste)

Feldahorn	Acer campestre	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Ornweide	Salix aurita
Haubuche	Carpinus betulus	Grauweide	Salix cinerea

Hinweis:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ennigerhofer Straße - Nord" befinden in seinem sämtlichen Geltungsbereich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108a "Btriebsentwicklung Warmerke" aufgehoben und durch diese ersetzt. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ennigerhofer - Straße - Nord" in dem betreffenden Bereich in Zeichnung, Schrift oder Text ersetzt. Der betroffene Bebauungsplan Nr. 5 "Ennigerhofer - Straße - Nord" bleibt in dem verbleibenden Teilbereich / Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.

Errmächtigungsbegründungen

Das Baugesetzbuch (BaUGB) in der Fassung des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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. 406).

Die Baurecht für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2006 (GV NRW Nr. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW Nr. 644).

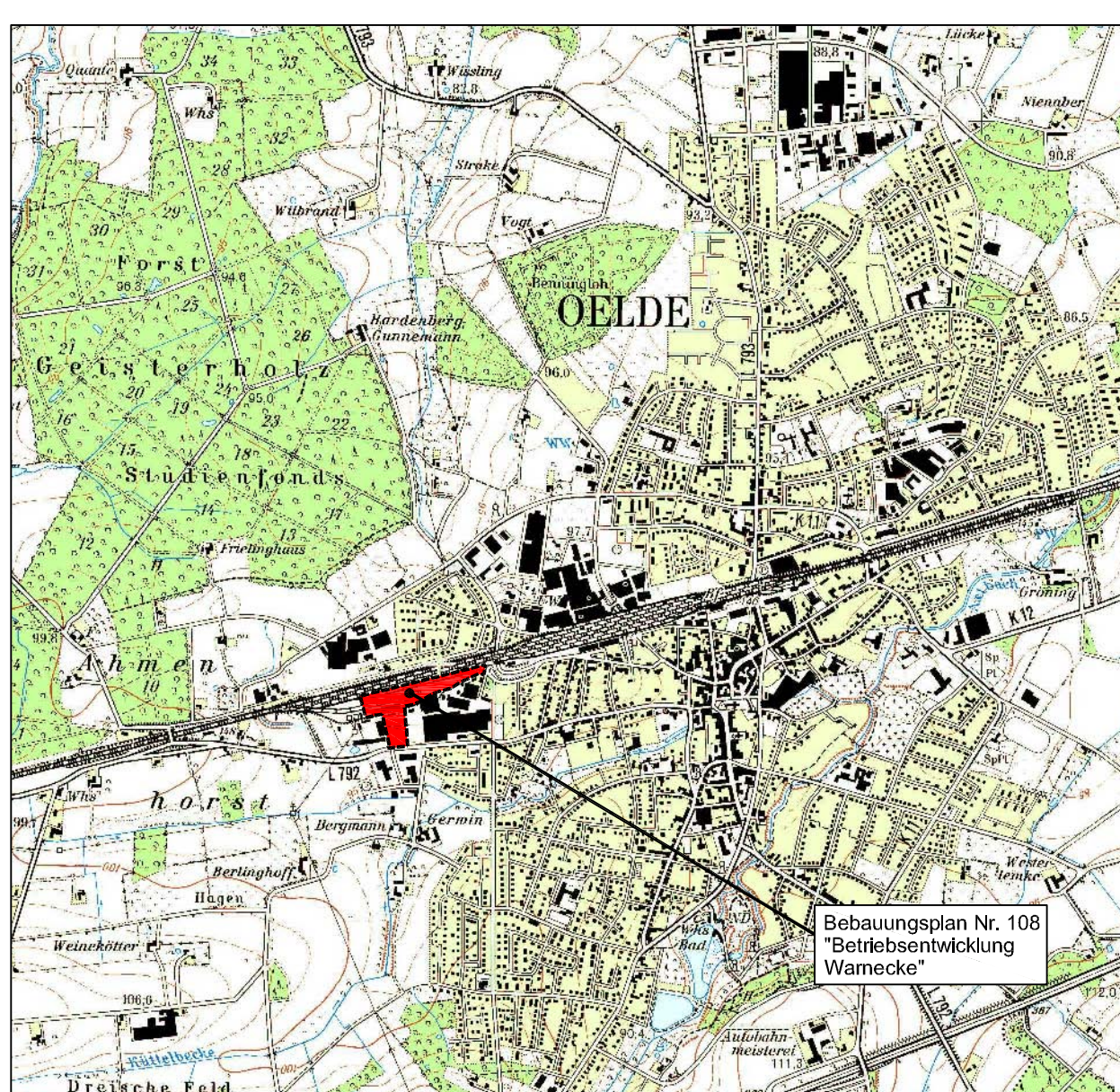
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Nr. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV NRW Nr. 380).

Anmerkung

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

Zusicherndungen 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.

Der Bebauungsplan Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" ist gemäß § (2) i. V. m. § (2) 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 30.03.2009 aufgestellt worden.	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planungsmantel
Oelde, den 11.02.2010 gez. Knop Bürgermeister Schriftführer	Oelde, den 08.12.2010 gez. M. Abel Techn. Beigeordneter
Die Beteiligung der Bürger gemäß § (3) 1 BauGB hat am 20.08.2009 als Bürgerversammlung stattgefunden.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 07.12.2009 gemäß § (3) 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" einschließlich der Begründung beschlossen.
Oelde, den 08.12.2010 gez. M. Abel Techn. Beigeordneter	Oelde, den 11.02.2010 gez. Knop gez. J. Stüier Bürgermeister Schriftführer
Der Bebauungsplan Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" einschl. der Begründung hat gemäß § (3) 2 BauGB ab der Dauer eines Monats vom 18.12.2009 bis 22.01.2010 einschließl. zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" am 08.02.2010 als Satzung beschlossen.
Oelde, den 11.02.2010 gez. Knop Bürgermeister	Oelde, den 11.02.2010 gez. Knop gez. J. Stüier Bürgermeister Schriftführer
Der Bebauungsplan Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" liegt mit der Begründung gemäß § 10 BauGB ab dem 07.12.2010 öffentlich aus. Mit der örtlichen Bekanntmachung vom 18.12.2009 ist dieser Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.	Planverfasser: Drees & Huesmann  Vertriehsbüro Dr. Drees & Huesmann GmbH Postfach 10 10 10 • 32109 Bad Salzuflen Tel.: 05245 / 22079 info@dres-huesmann.de www.dres-huesmann.de
Oelde, den 08.12.2010 gez. Knop Bürgermeister	Für die gekennzeichnete zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" planfestgestellte Bahnlinie sind die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig, weil die Frist für die Festsetzung des Baurechts zur Zeit gemäß § 9 (2) 2 BauGB (Buchstabe b)) abgelaufen ist, ohne dass die Bedingung eingetreten ist.
Oelde, den 08.12.2010 gez. Knop Bürgermeister	Oelde, den 08.12.2010 gez. Knop Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 108
„Betriebsentwicklung
Warnecke“

BEBAUUNGSPLAN Nr. 108
"Betriebsentwicklung Warnecke"

KOPIE DER
1.AUSFERTIGUNG

Ausschnitt: Oelde - Nordwest
Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 1000

Stadtl. Oelde
Der Bürgermeister

Fach- und Servicedienst
Planung und
Statistikentwicklung

Stand: 26.01.10 | Datum: 9-Fahr-Warnecke.doc