

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

GI 1	a	Bauweise
0,6	6,0	Baumassenzahl (BMAZ)
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 Bezugspunkt 102,0 m 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
- UST Zweckbestimmung: Strom-, Gas-, Wasserübergabestation

Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

- Gasleitung - unterirdisch
- 110-kV Bahnstromleitung mit Schutzstreifen

Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen
- 418 Flurstücknummern
- 103 vorhandene Gebäude
- 70,0 Bemessung in Metern
- Sichtdreiecke

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 deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (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)

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

- Privates Regenrückhaltebecken (Vormerkungsfläche) (siehe textliche Festsetzungen)

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (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 Ver- und Entsorgungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice und Wasserversorgung Beckum GmbH)

Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen

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 Standortvermerkungen, 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, 25 BauGB
 Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen 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 errichtet.
 Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 5.603 Werteinheiten kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 101, Flurstück 361 ausgeglichen werden. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzungen von Baumgruppen und Obstbaumweiden 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 Anlagen 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).
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.

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 aufgestellt worden.

Oelde, den

Bürgermeister

Schriftführer

Für den Entwurf:
 Stadt Oelde
 Planungsamt
 Oelde, den

Techn. Beigeordneter

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

Oelde, den

Techn. Beigeordneter

Bürgermeister

Schriftführer

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

Oelde, den

Bürgermeister

Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturpark- brauerei" liegt mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf dem öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

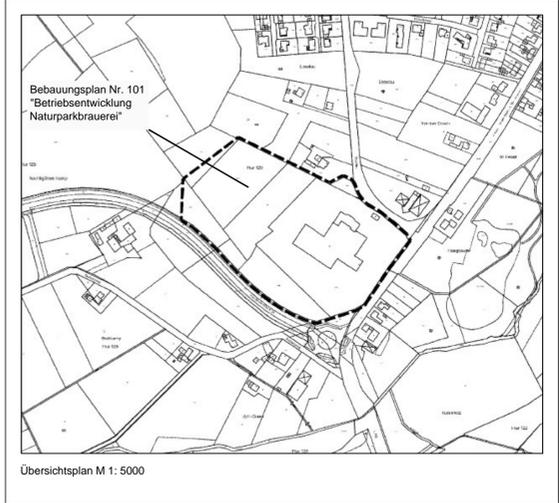
Oelde, den

Bürgermeister

Schriftführer

Planverfasser:
Drees Huesmann
 Vordrucks 97
 02369 Bielefeld
 Tel. 05206 23249/02
 Fax 05206 23297
 www.drees-huesmann.de
 www.dhp-groestadt.de

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



Stadt Oelde
 Der Bürgermeister
 Planung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei"

Gemarkung: Oelde
 Flur: 129
 Stand der Planunterlagen: Öffentliche Auslegung
 Maßstab: 1 : 1000

Datensatz: F:\CAD\PROJEKTE\Oelde\Pots\B-Plan-27-01-2006-ohne.dwg
 28.03.2006Te.