

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006

> 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466); Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58); Landesbauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Hinweis: Nummerierung der Bereiche GE2 und GI9-11 in Fortsetzung des 1. Bauabschnittes (Stadt Rheda-Wiedenbrück, B-Plan Nr. 369/2).

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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke f) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.

Fachhandel u.ä.) sind unzulässig. h) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig. i) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig. Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für all-

gemein zulässige Gewerbebetriebe zugelassen werden. i) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten un-

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben können im Rahmen des § 8 BauNVO ggf. als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, - wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt und - wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zuge-

1.2 Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung B.1.3.

In den GI sind gemäß § 1 Absätze 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig. c) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig. d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.

liche Zwecke sind unzulässig. f) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen. g) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig. Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination

h) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GI: Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO ggf. als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, - wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zuge-

.3 Gliederung der GE-/GI-Gebiete gem. § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch a) Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 (12/2006) und b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche

# Zu a) Gliederung durch Emissionskontingente Lek:

1) Gliederung durch Emissionskontingente Lek: In den Teilflächen GE, GI sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die jeweils in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek in dB nach DIN 45691, Stand 12/2006, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	L <sub>EK, tags</sub> in dB	L <sub>EK</sub> , nachts in dB
GE2	60	45
Gle9	70	55
Gle 10	65	50
Gle11	65	50
• •	g lärmemittierende Betr	

Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel seiner emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen nmissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, GemMBI. S. 503) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebes nicht überschreitet.

In der Ausbreitungsrichtung, die durch den nachfolgend festgelegten Richtungssektor bestimmt wird, gelten für alle Teilflächen des Bebauungsplanes die folgenden Zusatzkontingente, d.h., dass die berechneten Immissionskontingente Lik in diesem Sektor um die folgenden Zusatzkontingente erhöht werden können: Richtungssektor\* | Zusatzkontingent tags | Zusatzkontingent

in dB nachts in dB \*Bezugspunkt: B-Plan Nr. 369/2, südöstliche Ecke Flur 18, Flst. 88 (in Höhe Knoten Planstraßen A/C, Winkel 0° = Nord, Drehung im Uhrzeigersinn - siehe

sichtigung der Emissionskontingente je Bebauungsplan-Teilfläche erfolgen nach DIN 45691, insbes. Abschnitt 5, Anhang A.2 (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin). Grundlagen und Definition: Schalltechnische Untersuchung, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, Stand September 2008.

rung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBI. 2007, S. 659): - GE2: Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. - Gle11: Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV (Ifd. Nr. 1 bis 80 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. - Gle9, Gle10: Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis III (Ifd. Nr. 1 bis 36 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall) durch techni-

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) GRZ 0,8 2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:

In den GI und im GE2 kann die in der Plankarte jeweils festgesetzte NN-Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme in den GI-Teilflächen eine Überschreitung der festgesetzten NN-Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.

mäß Eintrag in der Plankarte (Abstufung innerhalb der Baugebiete durch

Als **oberer Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach

Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der

GHmax. ... m 2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):

ü.NN maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NN ge-

Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

### 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

8.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = -- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich, - nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baumstandorte und Heckenzüge gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - soweit zulässig - Zufahrten und Durchgänge (z.B. für Pflegemaßnahmen) sowie Leitungstrassen und Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen für

# 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und 9(6) BauGB)

- 4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- 4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

1.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten: Entlang der K 12 können in Abstimmung mit dem Straßenbaulaustträger Zugänge oder Zufahrten zu den Pflanzflächen für Unterhaltungsmaßnahmen und Pflegefahrzeuge sowie weitere Zufahrten als Ausnahme zugelassen werden, soweit eine Gefährdung der Verkehrssicherheit/-leichtigkeit nicht zu

#### 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: a) Verkehrsgrün (Randstreifen entlang K 12); Leitungstrassen sind zulässig (Kanal, Wasser etc).

b) Verkehrsgrün und AUREA-Präsentationsfläche (Eckbereich im Nordosten an der K 12); Leitungstrassen sind zulässig.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-

wicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

a) Entwicklungsziel: Sicherung/Entwicklung strukturreicher Heckenzüge. Maßnahmen: Fachgerechte Pflege des Altholzbestandes und Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen; Ausbildung eines strukturreichen Krautsaumes mit gelenkter Sukzession im Randbereich der Kronentraufen. Ein Unterhaltungsweg mit Leitungstrassen an der Grenze zum GE/GI ist zulässig.

b) Entwicklungsziel: Strukturreicher Biotopkomplex mit Feldgehölz und Maßnahmen: Fachgerechte Pflege des Altholzbestandes und Umwandlung nicht standortgerechter Fichtenbestände in heimischen Laubwald. Ausbildung eines strukturreichen Krautsaumes mit gelenkter Sukzession im Randbereich der Gehölze. Naturnahe Weiterentwicklung der Teiche. Unterhaltungswege und Leitungstrassen sind

c) Entwicklungsziel: Extensivgrünland, strukturreiche Waldrandzone Maßnahmen: Entwicklung und Pflege der Freiflächen als Extensivgrünland; Anlage eines strukturreichen Krautsaumes mit gelenkter Sukzession im Waldrandbereich; Anlage ergänzender Gehölzgruppen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Unterhaltungswege und Leitungstrassen sind zulässig.

Hinweis: Zwischen den Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB und den GE/GI sind gemäß Festsetzung C.2.2 geschlossene Einfriedungen anzulegen.

Pflanzverband beträgt 1,5 m x 1,5 m (im Gle9 im Nordosten i.V.m.

5.3 Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB): a) Heckenpflanzungen: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Baumhecke; der

dem entsprechenden Pflanzstreifen B-Plan Nr. 369/2). b) Bindungen für den Baumerhalt in den Baumhecken (vgl. DIN-Norm 18920), natürliche Abgänge sind durch standortheimische Bäume zu ersetzen, Stammumfang Ersatzbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

# Leitungstrassen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9(1)

6.1 Leitungstrassen: - Erdgashochdruckleitung, Bestand mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der RWE (vgl. Hinweis F.7) - Hauptwasserleitung in Planstraße A, Bestand (VGW) - Schmutz- und Regenwasserkanäle, Planung

- Gasleitung zur Gebietsversorgung, Planung 5.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Detailplanung und naturnahe Gestaltung gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

6.3 Abwasserpumpwerk

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.2 Flächen für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

### 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete oder Nutzungsmaße sowie Abgrenzung von unterschiedlichen Emissionskontingenten Lek.

7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

100 m, die Verlegung wird im Zuge der Planrealisierung erforderlich.

# 7.5 Maßangaben in Meter, hier z.B. 8 m

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB 8.1 Bodendenkmal "Landwehr" 8.2 Richtfunktrasse der RWE mit beidseitigem Schutzstreifen von

#### C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO

Gesamthöhe von 25 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.

einer Mindesthöhe von 1,5 m über Betriebsgelände anzulegen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO in den GE und GI:

2. Vorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO

1.1 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen in allen Teilflächen GE und GI: a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichun-

Hinweis: Anlagen der Außenwerbung dürfen nach § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW

in einer Entfernung von 20 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraßen nicht errichtet werden.

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze in

allen Teilflächen GE und GI: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein

standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang

mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fach-

gerecht anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt

Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich

2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und

a) Einfriedungen entlang der Planstraßen sind nur heckenartig mit standortheimischen

Gehölzen freiwachsend oder als Schnitthecke zulässig. Innerhalb oder grundstücks-

seitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht,

Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über neuem Geländeverlauf zulässig, wenn

diese mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt sind. Abweichun-

b) Rückwärtige Einfriedungen zu den Grünflächen gemäß § 9(1)20 BauGB und zu den

Regenrückhaltebecken gemäß § 9(1)14 BauGB sind, soweit keine öffentliche Ein-

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt

empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO

NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Höhenlinien in m ü. NN (Einmessung durch Vermessungsbüro Dipl.Ing.

Erschließungsplanung und Straßenbegrenzungslinien gemäß Lageplan des

Büros Battenberg & Koch, Juli 2008 (Hinweis: Böschungen über vorhan-

denem Gelände liegen in den GI-Gebieten, im Zuge der Grundstücksent-

wicklung wird eine Angleichung an die Planstraße erwartet)

Geplante Baumzeilen im Straßenraum und an der K 12

geplante Wirtschafts- und Unterhaltungswege

Option: Stichweg als zusätzliche Erschließung

E. Übersichtskarten zu Planinhalten und zu externen

naturschutzfachlichen Sammelausgleichsmaßnahmen

Übersichtskarte zu Festsetzung B.1.3: Festlegung des Richtungssektors von 155°-251°

mit erhöhten Immissionskontingenten, Bezugspunkt: Bebauungsplan Nr. 369/2 der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, südöstliche Ecke Flurstück 88 in Höhe der Knotenpunkte der Plan-

2. Übersichtskarte zur Regenwasserbehandlung von Baugrundstücken, die direkt an egenrückhalteflächen angrenzen (siehe Punktraster), Hinweis: In diesen Bereichen ist gemäß Entwässerungsplanung nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser direkt in die Rückhaltefläche einzuleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Runderlass des

MUNLV "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" auch

Regenwasser von Metalldachflächen behandlungsbedürftig ist und vor Einleitung in die

3. Hinweis: Externe Sammelausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Oelde

Maßnahme: Gemarkung Beckum, Flur 103, Flurstück 17 tlw. (siehe Umweltbericht

Geltungsbereich B-Plan Nr. 369/2

Teichanlagen, Bestand

. Emissionskontingente - Erhöhung für Richtungssektor

straßen A/C (Winkel 0° = Nord, Drehung im Uhrzeigersinn).

Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

H. Meinecke, Bielefeld, Stand 19.05.2005)

zäunung erfolgt, geschlossen mit Stabgitterzaun, Drahtgeflecht oder gleichwertig mit

gen können insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

- 2. Niederschlagswasser: Die betriebsbezogene Entwässerungsplanung sowie die gen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilele-Behandlung und eventuell erforderliche Vorklärung von Regenwasser sind frühzeitig mente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden. mit der Stadt Oelde und mit dem Kreis Warendorf abzustimmen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse b) Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole
- nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen etc.) darf maximal 5 m, die Länge maximal 20,0 m betragen. Die Länge der Werbenicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungsanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite konzept vorgesehen ist (siehe Übersichtskarte unter E.2). nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt. B. Bodendenkmale: Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, c) Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig. d) Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine

F. Sonstige Hinweise

lungen, z.B. zur Höhenentwicklung, notwendig.

Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Amt für Bodendenkmalpflege Münster mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende archäologische Beobachtungen organisiert werden können.

I. Baugenehmigungsverfahren und Baugestaltung: Die Stadt Oelde empfiehlt eine

frühzeitige Abstimmung der Projektplanungen und bietet eine gestalterische Beratung an.

Eine frühzeitige Abstimmung ist zudem im Falle zustimmungspflichtiger Ausnahmerege-

4. Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf unverzüglich zu verständigen. Bombenblindgänger: Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen Erkenntnisse über einzelne Bombenabwürfe (Blindgänger) an der Haupttrasse der Deutschen Bahn nördlich des Plangebietes vor. Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benach-

5. Brandschutz, Löschwassermenge: Zwingende (Mindest-)Voraussetzung für die eventuelle Genehmigungsfähigkeit von Betriebswohnen oder ähnlichen Nutzungen ist die Erfüllung von im Einzelfall zu prüfenden Brandschutzauflagen. Dieses können z.B. ein zweiter baulicher Rettungsweg ab dem 1. OG, zusätzliche Brandmeldeanlagen etc. sein. Eine frühzeitige Abstimmung ist bereits im

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h für 2 h zur Verfügung zu stellen. In Planstraße A liegt eine überörtliche Wassertransportleitung DN 400 mit einem kontinuierlichen Durchfluss. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt kann damit für den Löschbereich betroffener Objekte in einem Umkreis von 300 m um Entnahmestellen der Bedarf gesichert werden. Darüber hinaus sind bei weiter entfernten Objekten in der technischen Ausbauplanung öffentliche oder private Maßnahmen für eine ausreichende Löschwasserspeicherung zu prüfen und ggf. zu ergreifen. Eine frühzeitige Abstimmung wird

Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren geboten (siehe Begründung, Kapitel 5.1.b und

### 6. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

- Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Warendorf, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen! Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Gle9, Gle11: Im Randbereich von ca. 35 m zum Wald im Süden und Südwesten

ein Restrisiko durch Windbruchgefahr. 7. RWE-Hochdruckgasleitung und Leitungstrassen: Die im Bebauungsplan dargestellte Erdgashochdruckleitung ist bei Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen, eine rechtzeitige, intensive Abstimmung mit der RWE ist erforderlich. Ein Schutzstreifen von

besteht trotz vorgelagerter Grünzone und ordnungsgemäßer Waldwirtschaft allgemein

jeweils 3 m rechts und links der Leitung ist von Bebauung, Baumpflanzungen u.a. freizuhalten. Ebenso sind größere Bodenauf- und -abträge über 20 cm nicht zulässig. Zudem weist die RWE auf allgemein notwendige Abstände zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen hin und bittet um eine detaillierte Abstimmung bei der

# G. Sortimentsliste für die Stadt Oelde:

Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente in Oelde (vorbehaltlich der weiteren Ergebnisse der derzeit erfolgenden Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde):

#### 1. Back- und Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Kosmetik, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Zeitschriften. 2. Medizinische und orthopädische Artikel.

- 3. Sortimentsbuchhandel, Papierwaren, Schul- u. Büroartikel, Büromaschinen 4. Bekleidung allgemein, Leder- und Berufsbekleidung, Meterware, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
- 5. Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen.
- 6. Sportartikel und -geräte, Sportbekleidung, Waffen und Jagdbedarf, Fahrräder und Zubehör. 7. Babyartikel, Spielwaren, Bastelbedarf i.w.S., Musikinstrumente, Sammlerbriefmarken, Pokale.
- 8. Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Bilderrahmen, Haus-/Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Wohneinrichtungsbedarf (Holz-, Korb-, Korkwaren), Leuchten, Kunstgewerbe, Bilder, Gardinen.
- 9. Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Videokameras und -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, DVD, Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Bild- und 10. Elektrokleingeräte. 11. Uhren, Schmuck.
- 12. Optik. 13. Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere). 14. Schnittblumen.





