



# LEGENDE

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
  - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
    - Gl<sub>2</sub> Industriegebiet (siehe textliche Festsetzungen) § 9 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
    - FH 120,00 m über NN Firsthöhe, maximal § 18 BauNVO
    - 0,3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
    - 10,0 Baumassenzahl § 21 BauNVO
    - a abweichende Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
  - Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
    - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Straßenverkehrsflächen § 23 Abs. 1 BauNVO
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatparkplatz
  - Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB
    - Flächen für Versorgungsanlagen Standort Trafostation
  - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Eintrag)
    - private Parkanlage
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Nutzungsschablone (Die Werte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)
 

GI	a
0,8	10,0
FH 114,00 m über NN	
unzulässig I - V	

    - Art der baulichen Nutzung (siehe textl. Festsetzungen) Bauweise
    - Grundflächenzahl Baumassenzahl
    - Firsthöhe
    - Gliederung des Baugebietes (siehe textl. Festsetzungen)
  - Nachrichtliche Übernahmen
    - G Unterirdische Versorgungsleitung hier: Hauptgasleitung
    - W Unterirdische Versorgungsleitung hier: Haupttrinkwasserleitung
    - Br Grundwassermessstelle (siehe Hinweis)
    - IP1 Immissionspunkt (siehe textl. Festsetzungen)
  - Bestandsangaben
    - Flurgrenzen
    - Katastergrenzen
    - Flurstücksnummern
    - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
    - vorhandenes Nebengebäude
    - vorhandene Höhe über NN

## Textliche Festsetzungen

**Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

**DACHNEIGUNG / DACHFORM:**  
Als Dachform sind Flachdächer oder Sheddächer zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

**HÖHE BAULICHER ANLAGEN:**  
Die maximale Gebäudehöhe darf die für das Baufeld festgesetzte Höhe baulicher Anlagen -jeweils bezogen auf Meter (m) über NN- überschreiten. Für untergeordnete technische Bauteile, wie Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlhallen, Schornsteine, Werbeanlagen etc. und für Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise zugelassen werden.

**WERBEANLAGEN, GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN:**  
Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig und unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:  
a) Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben 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.a. Farben).  
b) Werbeanlagen und Pylene als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 12 m und jeweils 30 m<sup>2</sup> Werbefläche nicht überschreiten.

**Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND GLIEDERUNG**

1.) Im Bereich dieses Bebauungsplanes sind auf den als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO folgende Arten der baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig:  
a) Tankstellen sind unzulässig.  
b) Selbstständige Schrot- und Lagerplätze sind unzulässig.  
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.  
d) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.  
e) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.a.) sind unzulässig.  
f) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsflächen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.  
g) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.  
h) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbeflächen und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.  
i) Einzelhandel ist unzulässig (vgl. Zentrenkonzept der Stadt Oelde vom 26.01.2009).

2.) Gliederung des Industriegebiets gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften:  
a) Im GI<sub>1</sub> sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Ild. Nr. 1 bis 160 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten gem. Abstandserrlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659) unzulässig.  
b) Im GI<sub>2</sub> sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Ild. Nr. 1 bis 199 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten gem. Abstandserrlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659) unzulässig.  
c) Im GI<sub>3</sub> sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Ild. Nr. 1 bis 221 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten gem. Abstandserrlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659) unzulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:  
Anlagen des nächsthöheren Abstandes der Abstandsliste können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Storgard begrenzt werden können. Hierbei sind insbesondere die im Bebauungsplan gekennzeichneten Immissionsorte IP1 bis IP3 zu berücksichtigen und der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können (Grundlage für diese Ausnahme Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung der Firma GEA Westfalia Separator, Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, Stand Januar 2008).

**Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

**BAUWEISE**  
Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Für die Flächen, für die a = abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Hierbei muss aber der erforderliche Grenzabstand gem BauO NRW eingehalten werden. Ausnahmsweise kann auf Abstandsflächen vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise abgebaut wird.

**Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Offene, ebenerdige Stellplatzanlagen sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (I./II. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu durchgrünen. Die Anpflanzungen erfolgen neben und/oder zwischen den einzelnen Stellplätzen und sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 2 m groß anzulegen und durch Roste und Bügel oder Hochbord dauerhaft zu schützen.  
In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW und zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wäldchen und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

**Gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

**ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:**  
Die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden dem als "Industriegebiet" als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatparkplatz" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

**Gem. § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB**

**ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN:**  
In den entsprechend gekennzeichneten Flächen im Umgebungsbereich des Verwaltungsgebäudes und auf den weiter südlich außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen sind Grundwasseruntersuchungen festzustellen. Dieses ist im Altlastenkataster des Kreises Warendorf unter der Nr. 50251 verzeichnet. Geplante Erdarbeiten in diesem Bereich sind vorab mit dem Kreis Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde möglichst frühzeitig abzustimmen.  
Die vor der Nord- bzw. Nordostseite des Verwaltungsgebäudes bestehenden Grundwassermessstellen Br 1 und Br 11 sind zu sichern und für zukünftige Beprobungen zugänglich zu halten.  
Im gesamten Plangebiet bedarf die Förderung von Grundwasser (z. B. zur Wasserhaltung bei Baumaßnahmen und zur Brauchwasserversorgung) der vorherigen Zustimmung des Kreises Warendorf - Untere Bodenschutzbehörde.

## Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Vorgatensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Niederschlagswasser:  
Der Nachweis der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist zu führen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodensdenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DöSchG).

## Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 Kommunalwahl-ZusammenlegungsG vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 II.).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).  
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Dieser Bebauungsplan Nr. 107 "Werner-Habig-Straße" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 01.12.2008 aufgestellt worden.

Oelde, den . . . 2008

Bürgermeister Schriftführer

Für den Entwurf:  
Stadt Oelde  
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den . . . 2009

Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 16.02.2009 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den . . . 2009

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 16.03.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Werner-Habig-Straße" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den . . . 2009

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 107 "Werner-Habig-Straße" am . . . 2009 als Satzung beschlossen.

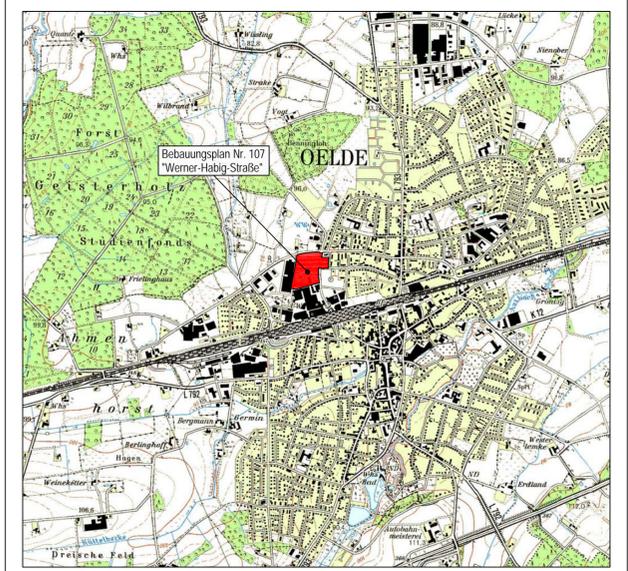
Oelde, den . . . 2009

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 107 "Werner-Habig-Straße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 2009 öffentlich aus.  
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . 2009 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den . . . 2009

Bürgermeister Schriftführer



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

**Oelde**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 107**  
**"Werner-Habig-Straße"**

Ausschnitt: Oelde - Nordwest  
Planungsstand: Satzungsfassung

Fach- und Servicedienst  
Planung und Stadtentwicklung

Maßstab: 1 : 1000

Stand 04/09 - Gez. ra  
Dateiname: BP107-version02.dwg