



### 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**

- Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung (siehe textliche Festsetzungen)

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

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BAZ)
		0,8	10,0

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

z.B. 15,0 m Gebäudehöhe (GH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 21 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

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

- a abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

**Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (privat)

**Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (5), 1 (6), 1 (8) BauNVO. Zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze der Abfallwirtschaft unter folgender Voraussetzung:
  - Zugehörigkeit zur Abstandsklasse IV (lfd. Nr. 72 - 500 m) der Abstandsliste des Abstandslasses NRW vom 06.03.2007 (FREI-1, MULV-FR-V-3-8804.25.1):
    - a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott und Rotormüllern mit einer Nennleistung von 100 Kilowatt oder mehr
    - b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenrottchen, einschließlich Autotrucks, mit einer Gesamtoberfläche von 15.000 m<sup>2</sup> oder mehr oder einer Gesamtkapazität von 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenrottchen oder mehr
  - Zugehörigkeit zu abfallwirtschaftlichen Betrieben gemäß dem Anhang zur 4. BImSchV (4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes):
    - Nr. 8.9 Spalte 1 b) Lagern von Eisen- und Nichteisenrottchen
    - Nr. 8.11 Spalte 2 a) und b) Behandeln von Abfällen
    - Nr. 8.12 Spalte 2 a) und b) Lagern von Abfällen
    - Nr. 8.15 Spalte 2 a) und b) Umschlag von Abfällen
- Tankstellen als Betriebskraftstellen

**unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:**

- Öffentliche Betriebe gemäß § 9 (2) 1 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 9 (2) 2 BauNVO

**unzulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Von dem Ausschluss der Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits baurechtlich genehmigte Wohnungen im Sinne des Bestandsbuches ausgenommen.

**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (2) 2 BauNVO**

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BAZ) beträgt 10.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern beträgt 12,0 m, 15,0 m bzw. 20,0 m. (Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

Bei der Berechnung der Höhenbaulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimm:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (fest) gemessen.

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die im Plan festgelegte NN - Höhe als Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB für den Erdgeschossfußboden. Nebeneinander liegende NN - Höhen sind zu interpolieren. Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der Topografie mehr als 0,75 m, so sind gemäß § 31 (1) BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muss der Erdgeschossfußboden in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände (NN - Höhe) liegen.

**Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen**

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (Kennzeichnung Nr. 61213 im Kataster der Unteren Boden-schutzbehörde des Kreises Warendorf)
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Gebäude
- Nennungen in Metern
- NN - Höhe
- Kennzeichnung der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes planfestgestellten Bahnhöfen

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Flächen für Lärmschutzmaßnahmen

Kennzeichnung der ausschließlichen Flächen zum Abstellen von LKW im Nachtzeitraum 22.00 - 6.00 Uhr (Schall-technische Untersuchung, ADU cologne, 12/2008)

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Böden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB (siehe textliche Festsetzungen)

**Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen (privat)

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (5), 1 (6), 1 (8) BauNVO. Zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze der Abfallwirtschaft unter folgender Voraussetzung:
  - Zugehörigkeit zur Abstandsklasse IV (lfd. Nr. 72 - 500 m) der Abstandsliste des Abstandslasses NRW vom 06.03.2007 (FREI-1, MULV-FR-V-3-8804.25.1):
    - a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott und Rotormüllern mit einer Nennleistung von 100 Kilowatt oder mehr
    - b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenrottchen, einschließlich Autotrucks, mit einer Gesamtoberfläche von 15.000 m<sup>2</sup> oder mehr oder einer Gesamtkapazität von 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenrottchen oder mehr
  - Zugehörigkeit zu abfallwirtschaftlichen Betrieben gemäß dem Anhang zur 4. BImSchV (4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes):
    - Nr. 8.9 Spalte 1 b) Lagern von Eisen- und Nichteisenrottchen
    - Nr. 8.11 Spalte 2 a) und b) Behandeln von Abfällen
    - Nr. 8.12 Spalte 2 a) und b) Lagern von Abfällen
    - Nr. 8.15 Spalte 2 a) und b) Umschlag von Abfällen
- Tankstellen als Betriebskraftstellen

**unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:**

- Öffentliche Betriebe gemäß § 9 (2) 1 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 9 (2) 2 BauNVO

**unzulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Von dem Ausschluss der Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits baurechtlich genehmigte Wohnungen im Sinne des Bestandsbuches ausgenommen.

**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (2) 2 BauNVO**

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BAZ) beträgt 10.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern beträgt 12,0 m, 15,0 m bzw. 20,0 m. (Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

Bei der Berechnung der Höhenbaulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimm:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (fest) gemessen.

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die im Plan festgelegte NN - Höhe als Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB für den Erdgeschossfußboden. Nebeneinander liegende NN - Höhen sind zu interpolieren. Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der Topografie mehr als 0,75 m, so sind gemäß § 31 (1) BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muss der Erdgeschossfußboden in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände (NN - Höhe) liegen.

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BauGB

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

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine Schallschutzzone (Lärmschutzwand, Gebäude / Halle oder Kombination) vorzusehen. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalllücken zu vermeiden. Darüber hinaus sind die Anforderungen an die Schallschutzzone (Lärmschutzwand, Gebäude / Halle oder Kombination) zu berücksichtigen. Die Schallschutzzone muss (im montierten Zustand) mindestens RW = 25 dB betragen. Die Schallschutzzone ist mit der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Länge und Höhe über dem Betriebsgelände zu errichten.

Die im Norden des Geltungsbereiches festgesetzte Schallschutzzone (Lärmschutzwand, Gebäude oder Kombination) ist bahnsseitig (Nordseite) auf ganzer Länge und vollflächig dauerhaft zu begrünen, um Reflexionen der Schienenverkehrslärm zu mindern.

Zur Einhaltung der Nach-Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten ist zudem folgende Regelung / Maßnahme als Auflage in den Bauschein aufzunehmen:

- Abstellen von LKW im Zusammenhang mit einer Nacht-An- und -Abfahrt ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen.
- Im Nachtzeitraum Ausfahrt der Lkw ausschließlich nach Süden, d.h. in Richtung Ennigerloher 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 Artenliste (Siehe Artenliste unter Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

### 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 Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen (Siehe Artenliste 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 baurechtlich genehmigten Nutzungen zulässig.

b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst in einem Teilbereich eine noch planfestgestellte Bahnhöfenfläche. Für die noch planfestgestellte Fläche sind Industriegebiet (GI) sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) steht.

Der Bedingungszeitpunkt muss bis zum 31.12.2010 erfolgen.

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

### Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

#### Werbeanlagen

Werbung ist nur an der Stelle 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 Wechselrichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie Leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. 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: Stahlbeton, Mauerwerk, Trapezblech und Edelmetalle.

Als Dachbedeckung 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 Schallschutzmatten 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

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

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrtrasse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Bei Bodenuntersuchen können Bodenmikroorganismen (kulturgebietliche Bodenfauna, z.B. Mauerwerk, Einzelboden, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenmikroorganismen 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 Bodenverunreinigungen. 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 Altlastenbereich erfahrenen Gutachter überwacht. Bei Erdarbeiten erfasste Bodenverunreinigungen werden nach abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt. Alle Maßnahmen zum Umgang mit Verunreinigungen werden vorab mit dem Kreis Warendorf als zuständige Untere Bodenschutz- und Untere Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt.

#### Artenlisten: (Auswahl)

Feldahorn	Acer campestre	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Ohrwiede	Salix aurita
Hainbuche	Carpinus betulus	Graubuche	Salix cinerea

Hinweis: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ennigerloher - Straße - Nord" werden in seinem östlichen Teilbereich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" aufgehoben und durch diese ersetzt. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ennigerloher - Straße - Nord" in dem betreffenden Teilbereich in Zeichnung, Schrift oder Text ersetzt. Der betroffene Bebauungsplan Nr. 5 "Ennigerloher - Straße - Nord" bleibt in dem verbleibenden Teilbereich / Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" ist gemäß § (2) i. V. m. § (2) 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom ... aufgestellt worden.

Oelde, den ...

Bürgermeister ... Schriftführer ...

Techn. Beigeordneter ...

Die Beteiligung der Bürger gemäß § (3) 1 BauGB hat am ... als Bürgerversammlung stattgefunden.

Oelde, den ...

Techn. Beigeordneter ...

Bürgermeister ... Schriftführer ...

Der Bebauungsplan Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" ist gemäß § (3) 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister ... Schriftführer ...

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" am ... als Sitzung beschlossen.

Oelde, den ...

Bürgermeister ... Schriftführer ...

**Planverfasser:**

**Drees & Huesmann**

Für die gekennzeichnete zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" planfestgestellte Bahnhöfenfläche sind die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig, weil die Frist für die Festsetzung des Baurechtes auf Zeit gemäß § 9 (2) 2 BauGB Buchstabe b) abgelaufen ist, ohne dass die Bedingung eingetreten ist.

Oelde, den ...

Bürgermeister ...

ÜBERSICHTSKARTE  
© Geobase: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, S. 0191201

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke"**

Ausschnitt: Oelde - Nordwest  
Planungsstand: gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
Maßstab: 1:1000

Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Fach- und Servicecenter  
Planung und Stadtentwicklung

Stand 1/08  
Datum: 9-Plan-Warnecke.dwg