

**Ermächtigungsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);  
 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. 2830);  
 Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);  
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung der politischen Partizipation in den Gemeinden vom 30.06.2009 (GV, NRW. S. 380 Nr. 18/2009, verkündet am 17.07.2009).  
**Anmerkung**  
 Soweit bei den Festsetzungen von Bauebenen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.  
 Zuwiderhandlungen 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.

**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) Ziffer 1 BauGB**

- Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- Mischgebiet (siehe textliche Festsetzungen)

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

Art der baulichen Nutzung	GE	a
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	7,0
Traufhöhe (FH) / Firsthöhe (FH)	TH 7,0m / FH 8,5m	GH 7,0m / FD
Satteldach (SD)		

z.B. 10,5 m Traufhöhe (TH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

z.B. 7,0 m Firsthöhe (FH) gemäß § 18 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

z.B. 8,5 m Firsthöhe (FH) gemäß § 19 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 19 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

z.B. 7,0 Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

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

- a abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
- o offene 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**

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**

- Flächen für Stellplätze (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Flächen für Lärmschutzmaßnahmen

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

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

SD Satteldach  
 FD Flachdach

**Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen**

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Gebäude
- Bemaßung in Metern

**Sichtdreiecke**  
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehindertes Gelände ist ggf. abzutragen.

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

**Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. V. m. §§ 1 (5), 1 (6) BauNVO, Zulässig sind:**

- Wohngebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO.

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

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Vergnügungstätten gemäß § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

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

- Vergnügungstätten gemäß § 6 (3) BauNVO.

**Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. V. m. §§ 1 (5), 1 (6) BauNVO, Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO

**Zulässig sind als Ausnahme:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO

Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden.

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

- Tankstellen gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Vergnügungstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

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

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 bzw. 0,8.  
 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.  
 Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 4,0 bzw. 7,0.  
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern beträgt 4,5 m, 7,0 m bzw. 10,5 m.  
 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern beträgt 4,5 m bzw. 7,0 m.  
 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern beträgt 6,5 m bzw. 8,5 m.

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:  
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika gemessen.  
 Die maximal zulässige Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.  
 Die maximal zulässige Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die im Plan noch festzulegende NN - Höhe als Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB für den Erdgeschossfertigfußboden. 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.

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO**

Auf den Flächen, für die eine abweichende Bauweise festgelegt ist, können abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit mehr als 50,00 m Länge errichtet werden. Der erforderliche Grenzabstand gem. BauONRW ist einzuhalten.

Grundsätzlich muss der erforderliche Grenzabstand gem. BauONRW eingehalten werden. Ausnahmsweise kann auf Abstandsflächen, die an Nachbargrundstücken errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB**

Für das Gewerbegebiet gilt:  
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Stellplätze sind nur auf der besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.

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

Bei Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb des gekennzeichneten Bereiches in einer Tiefe von 30 m ab Fahrbahnmittelle der Hauptstraße werden Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schalldämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.  
 Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.  
 Die Anordnung verglaster Wintergärten vor süd- / südwestorientierten Wohn- und Schlafräumen zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumumzügen bzw. die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) wird empfohlen.

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

Die 2,0m breiten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste (Siehe Artenliste unter Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

**Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (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 (grel = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtröt etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).  
 Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden bis maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig, selbstständige Werbeanlagen sind bei einer maximal 3,0 m Höhe zulässig.

**Dachform**

Als Dachform sind das Satteldach (SD) bzw. Flachdach (FD) unter den in den Festsetzungen im Nutzungsplan getroffenen Maßgaben zur Trauf- / Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe zulässig.

**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

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

**Artenlisten: (Auswahlliste)**

Feldahorn	Acer campestre	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Ohrweide	Salix aurita
Hainbuche	Carpinus betulus	Grauweide	Salix cinerea

**Der Bebauungsplan Nr. 110 "Betriebsverweiterung Fahlenbreder" ist gemäß § (2) 1 i. V. m. § (2) 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom ..... aufgestellt worden.**

Oelde, den .....

Bürgermeister .....

**Für den Entwurf:**  
 Stadt Oelde  
 Planungsamt

Oelde, den .....

Techn. Beigeordneter .....

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

Oelde, den .....

Techn. Beigeordneter .....

Bürgermeister .....

**Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am ..... gemäß § (3) 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Betriebsverweiterung Fahlenbreder" einschließlich der Begründung beschlossen.**

Oelde, den .....

Bürgermeister .....

**Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anträge gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 110 "Betriebsverweiterung Fahlenbreder" am ..... als Satzung beschlossen.**

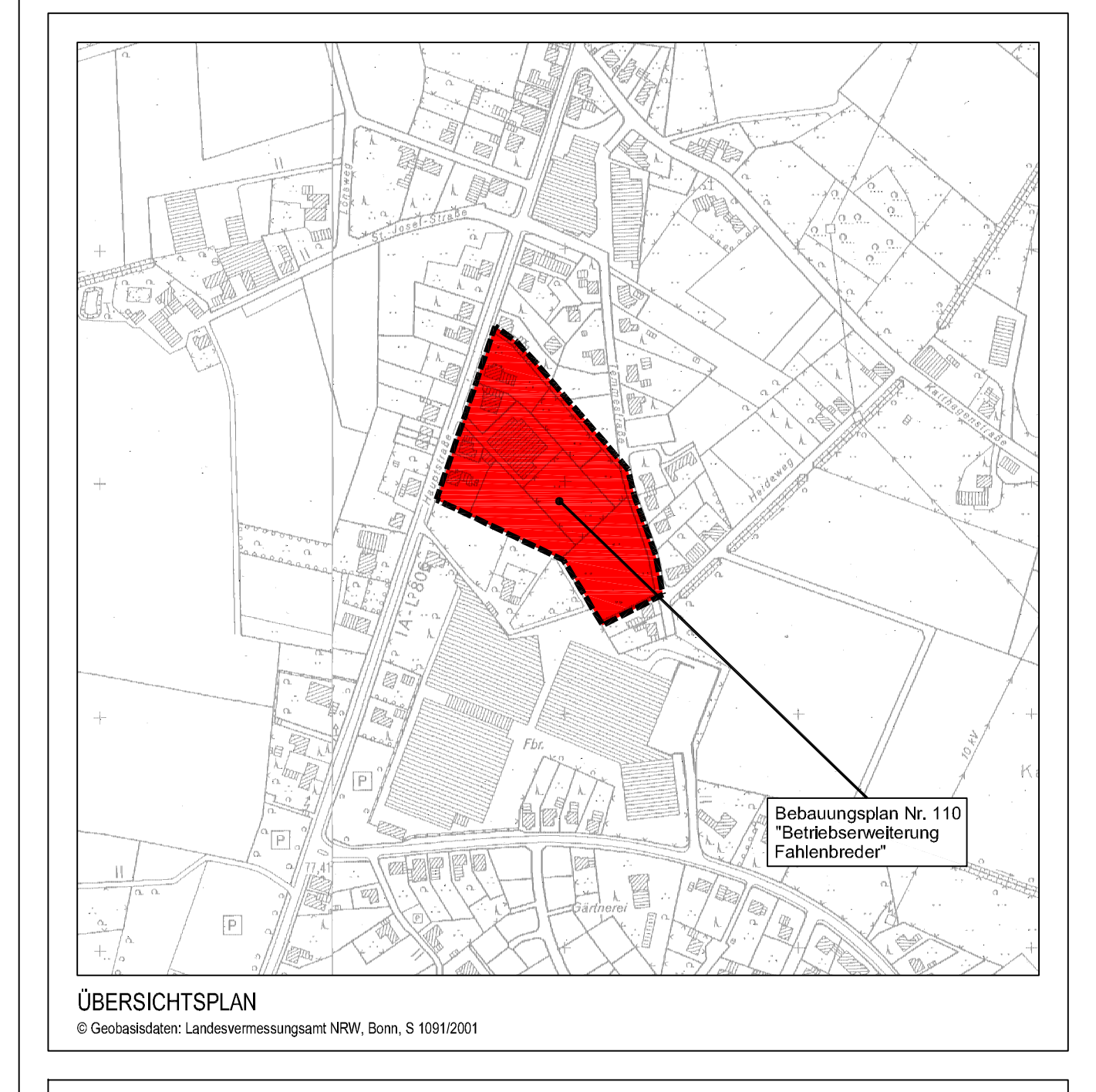
Oelde, den .....

Bürgermeister .....

**Planverfasser:**  
 Drees & Huesmann

Oelde, den .....

Bürgermeister .....



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 110 "Betriebsverweiterung Fahlenbreder"**

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

Stand 23.11.09 | Dateiname: B-Plan-Fahlenbreder.dwg