

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

MK	Kerngebiet (siehe Textliche Festsetzungen)	§ 7 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	Firsthöhe, maximal (siehe Textliche Festsetzungen)	§ 18 BauNVO
1,0	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
2,0	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
g	geschlossene 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

Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftscharpotanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung siehe Einrichtungs)	
GSst Gemeinschaftsstellplatzanlage (siehe Textliche Festsetzungen)	

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen	
------------------------	--

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Standort für eine Trafostation	
---	--

Nutzungsschablone (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

Art der baulichen Nutzung	MK	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	1,0	2,0	Geschossflächenzahl
Bauweise	g	0 - 15°	Dachneigung
	FH		Firsthöhe
	max. 102 m über NN		

Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Versorgungsleitung Art: siehe Bezeichnung

Sonstige Darstellungen

- vorgeschlagene neue Baumstandorte
- Neue Parkplätze
- zu beseitigende bauliche Anlagen
- örtliche Bestandsaufnahme

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Katastergrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandenes Nebengebäude
- vorhandene Höhe über NN

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / DACHFORM: Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

FIRSTHÖHE: Die maximal zulässige Firsthöhe richtet sich nach den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Für notwendige untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlhallen, Werbeanlagen, etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bis zu einer Gesamthöhe von 105,00 m über NN als Ausnahme zugelassen werden.

WERBEANLAGEN: Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig. Unzulässig sind **Werbeanlagen in großen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen. Zulässig sind nur mieterbezogene leuchtende Werbefarben in nicht blendender Ausführung.**

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" erfolgt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Maßnahmen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

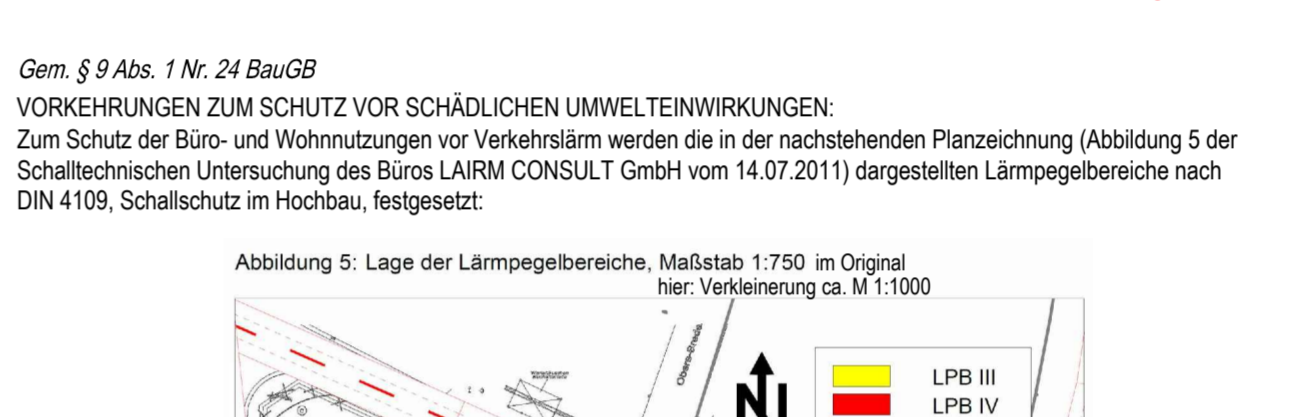
Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrags sind, soweit dort vereinbart, die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben zulässig. Hiervon ausgenommen und somit unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Die Flächen, die als Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSst) festgesetzt sind, werden den innerhalb des Geltungsbereichs dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 vorgesehenen Gebäudestandorten zugeordnet.

Gem. § 12 Abs. 6 BauGB
Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt Oelde.

Bürgermeister



Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R'w, res
	dB(A)	Wohnräume [dB] Büroräume 2)
III	61 - 65	35 30
IV	66 - 70	40 35
V	71 - 75	45 40

1) Mauerwerk, Schallschirm, bei gemauerten Außenbauteilen, Wände, Fenster und Lüftung zusammengefasst.
 2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der endgültige Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Sonstige rechtliche Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Projektplanung des Architekturbüros rhp, Seewetal. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oelde Flur 16 die Flurstücke 202, 293, 303 teilw. und 316 teilw. und Flur 17 die Flurstücke 137, 138, 139, 140, 596, 601, 600, 817, 819 teilw. und 826 teilw. des Vorhabenträgers HfB, vertreten durch Herrn Mussehl. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden über die Flächen des Vorhabenträgers hinaus folgende Grundstücke einbezogen: Flur 16 Flurstück 303 teilw. und Flur 17 Flurstück 819 teilw. und 826 (Vicarieplatz, Lange Straße).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 25, der am 31.07.1970 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 daher außer Kraft.

Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 DSchG). Der westliche Bereich des Plangebietes betrifft einen Teilbereich des mittelalterlichen Kirchdorfes und der späteren städtischen Siedlung Oelde. Bei geplanten Bodeneingriffen ist die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vorher zu benachrichtigen. **Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen.**
- Im Plangebiet sind keine Altlagierungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe, etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere **Abfallwirtschaftsbehörde** des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.

Bürgermeister

Ermittlungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 AndG vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 AndG vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeitschutzesverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Oelde Galerie" ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 09.06.2008 aufgestellt worden.

Oelde, den 2008

Bürgermeister Schriftführer

Für den Entwurf:
 Stadt Oelde
 Planung und Stadtentwicklung
 Oelde, den 2008
 Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Oelde hat am 09.06.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 "Oelde Galerie" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 2008

Bürgermeister Schriftführer

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Oelde Galerie" auf die Dauer eines Monats vom 04.07.2008 bis 04.08.2008 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
 Oelde, den 2008
 Bürgermeister

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am . 2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" beschlossen.

Oelde, den 2011

Bürgermeister Schriftführer

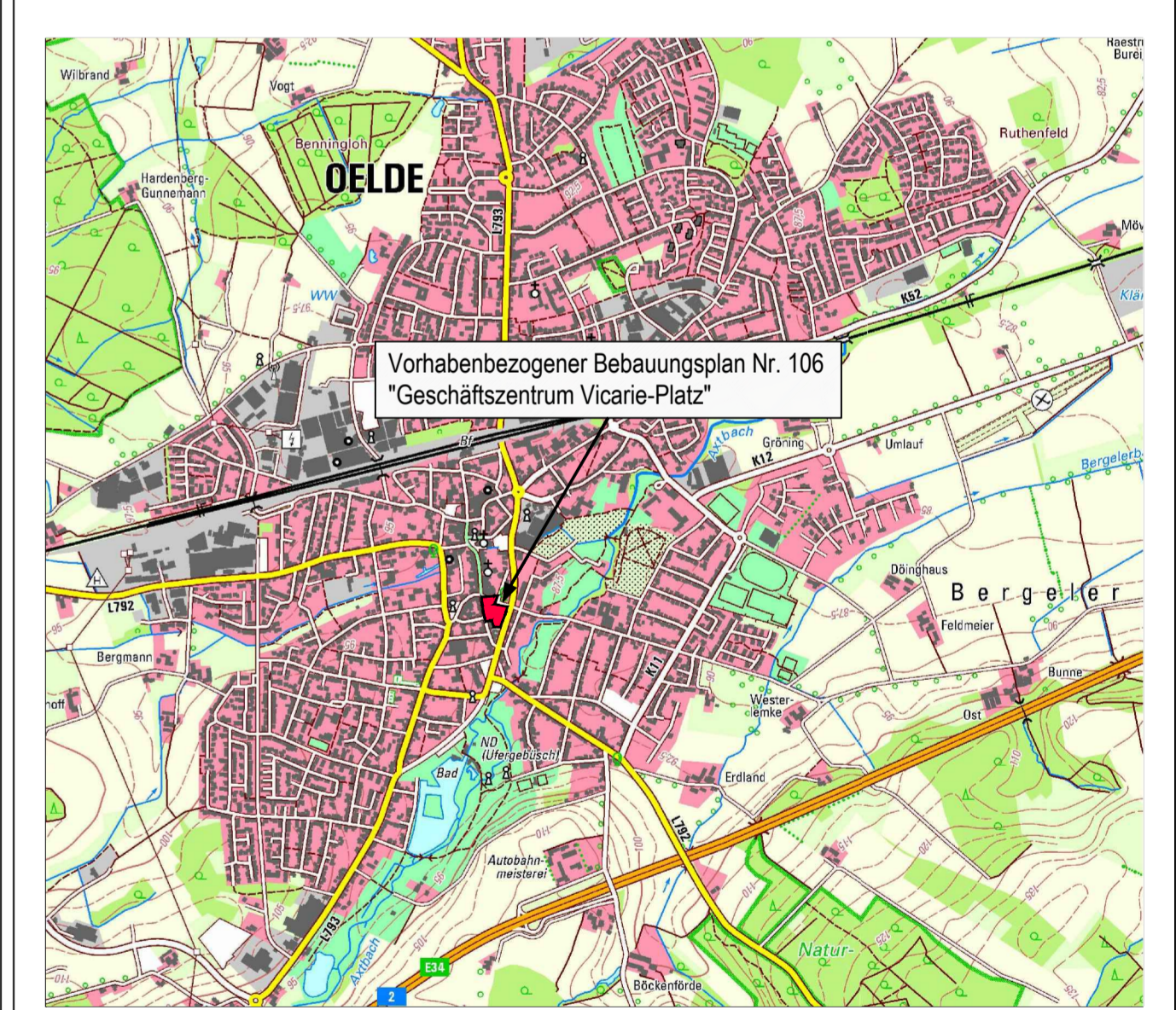
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom . 2011 bis . 2011 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich ausliegen.
 Oelde, den 2011
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" am . 2011 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 2011

Bürgermeister Schriftführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem . 2011 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . 2011 tritt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.
 Oelde, den 2011
 Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz"

Gemarkung: Oelde
 Flur: 16, 17
 Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1:500

Fachdienst
 Planung und Stadtentwicklung

Stand: 26.09.2011 - gez. ra | Datenname: bp106-version04.dwg