

# 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  
**GEe** Gewerbegebiet, eingeschränkte projektbezogene Nutzung (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 max. 11,00 m Firsthöhe, maximal § 18 BauNVO  
 0,6 Grundflächenzahl § 19 BauNVO  
 6,0 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

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen)

## Nutzungsschablone

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

|  |                 |          |                                       |
|--|-----------------|----------|---------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung (siehe textl. Festsetzungen) | <b>GEe</b>      | <b>a</b> | Bauweise (siehe textl. Festsetzungen) |
| Grundflächenzahl                                       | 0,6             | 6,0      | Baumassenzahl                         |
| Firsthöhe  | FH max. 11,00 m |          |                                       |

## Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Katastergrenzen
- 151 Flurstücksnummern
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandenes Nebengebäude

## Textliche Festsetzungen

**Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauNVO**

**FIRSTHÖHE**  
 Die zulässige Firsthöhe darf maximal 11,00 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) liegen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Für untergeordnete technische Bauteile, wie Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlhallen, Schornsteine, etc. können Überschreitungen der zulässigen Firsthöhe 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 als bewegliche 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.ä. Farben).  
 b) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8 m und jeweils 10 m² Werbefläche nicht überschreiten.

**Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und §§ 1, 13 und 13a BauNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Im Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen im Rahmen der projektbezogenen Konkretisierung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO auf folgende Arten der baulichen Nutzung oder sonstige Anlagen eingeschränkt:  
 Zeitverleihbetriebe einschließlich der damit verbundenen Dienstleistungen, wie der Verleih von Mietmöbeln und sonstigen Sachen Grundsätzlich sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

**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 auf den Nachbargrenzen errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.

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

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
 Offene, ebenerdige Stellplatzanlagen sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbäum, wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mindestens 16-18 cm zu durchgrünen. Die Anpflanzungen sind zwischen, neben und/oder direkt im Anschluss an die Stellplätze vorzunehmen. Sie 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. Abweichend können auf der Grundlage eines Gesamtgrünkonzepts unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage oder auf dem Baugrundstück zugelassen werden.

**ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. -bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbäum zu pflanzen, vorhandene Gehölze und Bäume werden hierauf angerechnet. Gehölze, Auswahl: Brombeere (Rubus fruticosus), Hasel (Corylus avellana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna). Bäume, Auswahl: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112 "Lette - Nördlich der Kathagenstraße" ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 23.04.2012 aufgestellt worden.

Oelde, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister Schriftföhren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am . . . 2012 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu lagen die Planunterlagen vom . . . 2012 bis einschließlich . . . 2012 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.

Oelde, den

\_\_\_\_\_

Techn. Beigeordneter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112 "Lette - Nördlich der Kathagenstraße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom . . . 2012 bis . . . 2012 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan 112 "Lette - Nördlich der Kathagenstraße" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem . . . 2012 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . 2012 tritt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

Für den Entwurf:  
 Stadt Oelde  
 Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den

\_\_\_\_\_

Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Oelde hat am . . . 2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 "Lette - Nördlich der Kathagenstraße" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister Schriftföhren

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 "Lette - Nördlich der Kathagenstraße" am . . . 2012 als Satzung beschlossen.

Oelde, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister Schriftföhren

**Ermächtigungsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

§§ 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. 1 G zur Stärkung der Bürgerbeteiligung vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685)

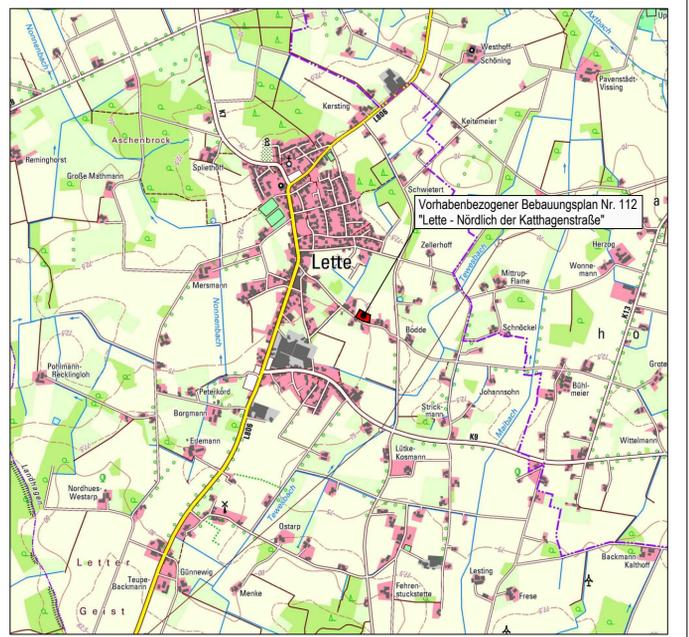
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch ÄnderG vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Sonstige rechtliche Hinweise und Empfehlungen**

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112 "Lette - Nördlich der Kathagenstraße" basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Projektplanung des Architekturbüros Hilker, Oelde, vom März 2012. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oelde Flur 23 die Flurstücke 468 und 602 des Vorhabenträgers Friedhelm Lönne.
- In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW und zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.
- Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Niederschlagswasser:  
 Der Nachweis der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist zu führen.
- 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 -Archäologie für Westfalen-, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).



**ÜBERSICHTSPLAN**  
 © Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 "Lette - Nördlich der Kathagenstraße"

Ausschnitt: Oelde - Lette

Planungsstand: Verfahren gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Maßstab: 1 : 1000

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung