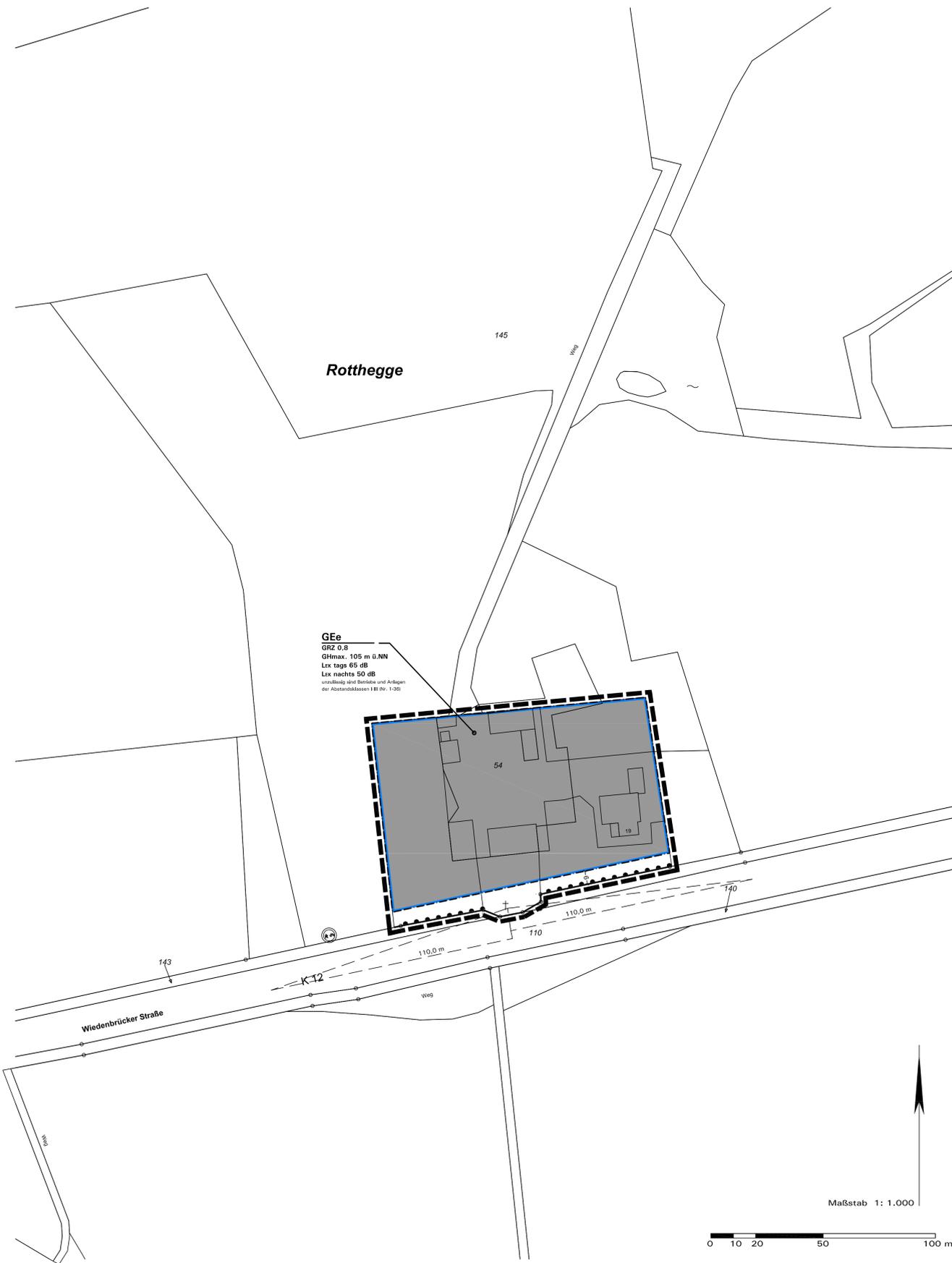


# STADT OELDE: Bebauungsplan Nr. 109 "AUREA - Fläche Günnewig"



**GEE**  
GRZ 0,8  
GHmax. 105 m ü.NN  
Lex tags 65 dB  
Lex nachts 50 dB  
unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III (Nr. 1-36)

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);  
Landesbauordnung (BauONRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

### B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), mit Nutzungsbeschränkungen und gegliedert nach § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung B.1.2.

1.2 Gliederung gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch

a) Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (12/2006)  
b) und ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandsersatz NRW mit Abstandsliste.

Zu a) Gliederung durch Emissionskontingente LEK

a.1) Im GEE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) nach DIN 45691, Stand 12/2006, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	LeK tags in dB(A)	LeK nachts in dB(A)
GEE	65	50

a.2) Emissionskontingente - Erhöhung für einzelne Richtungssektoren

Für den im Folgenden festgelegten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente LEK in diesem Sektor um folgendes Zusatzkontingent LEK, zus.

Richtungssektor*	LeK tags, zus. in dB(A)	LeK nachts, zus. in dB(A)
155°-251°	5	5

\* Bezugspunkt im angrenzenden 1. Bauabschnitt AUREA (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück): südöstliche Ecke Flur 18, Flurstück 88 (in Höhe Knoten Planstraßen A/C, Winkel 10°-Nord, Drehung im Uhrzeigersinn - siehe Skizze G.1).

a.3) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen 6 und 7 für Immissionspunkte im Richtungssektor LEK durch LEK + LEK, zus. zu ersetzen ist (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin).

Grundlagen und Definition: Kontingentierungsvorschlag für die Fläche der ehemaligen Hofstelle Günnewig im Stadtteil Oelde unter Berücksichtigung der in diesem Bereich bereits kontingentierten Flächen (B-Plan Nr. 105 AUREA), Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, September 2013.

Zu b) Ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandsersatz NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659)  
Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis III (Iff. Nr. 1 bis 36 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NN, Höchstmaß, hier 105 m ü. NN.

Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gesamthöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Die in der Plankarte festgesetzte NN-Höhe kann ggf. ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) =  
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

#### 5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

5.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

5.3 Maßangabe in Meter

### C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

### D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

N.N.

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

N.N.

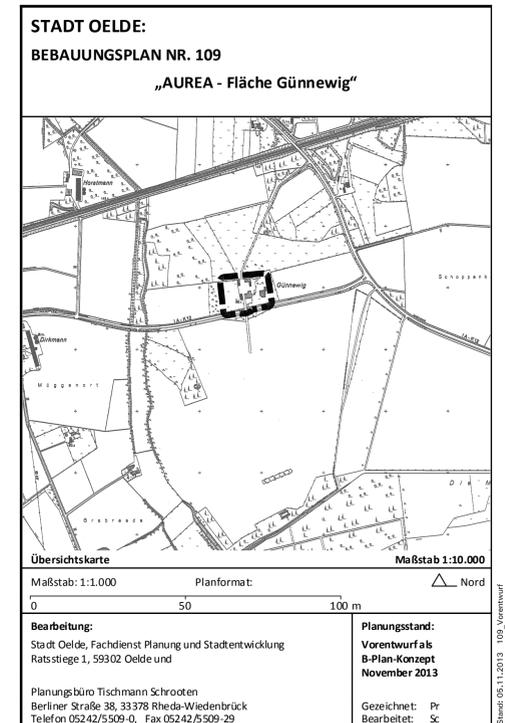
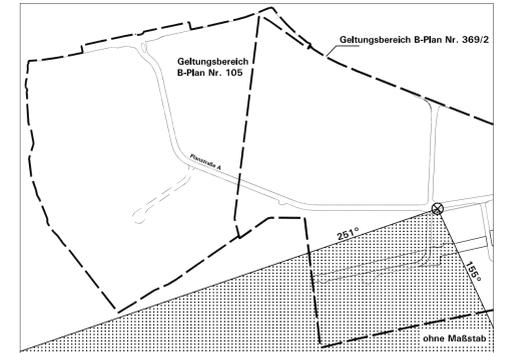
### F. Hinweise

N.N.

### G. Übersichtskarten zu Planinhalten und zu externen naturschutzfachlichen Sammelausgleichsmaßnahmen

#### 1. Emissionskontingente - Erhöhung für Richtungssektor

Übersichtskarte zu Festsetzung B.1.3: Festlegung des Richtungssektors von 155°-251° mit erhöhten Immissionskontingenten, Bezugspunkt im angrenzenden 1. Bauabschnitt des Plangebietes AUREA (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück): südöstliche Ecke Flur 18, Flurstück 88 (in Höhe Knoten Planstraßen A/C, Winkel 10°-Nord, Drehung im Uhrzeigersinn)



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.
Oelde, den .....	Oelde, den .....	Oelde, den .....	Oelde, den .....	Oelde, den .....	Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2011
Bürgermeister Schriftführer	Technischer Beigeordneter	Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister	