

STADT OELDE: Bebauungsplan Nr. 109 "AUREA - Fläche Gүнnewig"



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am ersichtlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Bürgermeister Schriftführer</p>	<p>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach ortsbildlicher öffentlicher Bekanntmachung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Nach ortsbildlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom öffentlich ausliegen.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Technischer Beigeordneter</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Hauptauschuss der Stadt Oelde hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Nach ortsbildlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom öffentlich ausliegen.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Bürgermeister Schriftführer</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am mit seinem planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Bürgermeister Schriftführer</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ersichtlich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>GRZ 0,8 Ohnmax. 105 m ü NN</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990.</p> <p>Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - LV mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil des Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig).</p> <p>Geobasisdaten der Kommune und des Landes NRW © Geodaten NRW 2011</p>
---	--	---	--	---	---

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. 1546);
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546);
- Planzonenverordnung (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 03.03.2000 (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 19.12.2013 (GV.NRW S. 878);
- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** i.d.F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 4 der Verordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643).

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**

Im GE sind gemäß § 15, 6, 9) BauNVO unzulässig oder eingeschränkt zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- Betriebswohnungen sind unzulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
- Vergnügungstänze (Jugliher und Kinos) sind unzulässig.
- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dürnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.
- Anlagen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig.
- Räume für freie Berufe können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Sortimentsliste siehe textliche Festsetzungen Punkt E

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 8 BauNVO ggf. als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB zugelassen werden.

- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Verkaufsfäche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist.

h) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB können Gewerbebetriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn eine Bestätigung der für den Störfallschutz zuständigen Behörde vorliegt, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

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

- Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (12/2006)
- und ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandsfläche NRW mit Luftschadstoffe.

Zu a) Gliederung durch Emissionskontingente LEK

a.1) Im GE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegeben 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	Leq,tag in dB(A)	Leq,nacht in dB(A)
GE	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, zu:

Richtungssektor*	Leq,tag,150 in dB(A)	Leq,nacht,150 in dB(A)
155°-251°	5	5

* Beauspunkt im angrenzenden 1. Bauabschnitt AUREA (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 369/2 der Stadt Rheide-Wiederbrück): südöstliche Ecke Fl. 18, Flurstück 88 (in Höhe Knoten Planstrasse A/C, Winkel 0°-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, zu, 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 Gүнnewig 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. Abstandsflächen NRW mit Abstandsklassen I bis III (Hö. Nr. 1 bis 36 einsch.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmeregelung gemäß § 3(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsklassen 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 (E-maximal zulässige Gesamthöhe) gilt je nach Dachform Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachplatte bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Ausnahmeregelung gemäß § 3(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 notwendiger Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden.

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

3.1 Überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO) =

- durch Baugrenzen ungrerenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstückfläche

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1 Grünfläche, privat, hier: Eingrünung

5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen, hier:

Anpflanzung einer mindestens dreizehnen, frei wachsenden Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen. Es gelten die folgenden Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzstoffs:

Heister Höhe mindestens 100 - 125 cm

Sträucher Höhe mindestens 60 - 80 cm, mindestens 3 Triebe

Die festgesetzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

Die festgesetzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.2 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB):

Baudenkmal, hier: Wegekreuz aus Holz aus dem 19. Jahrhundert

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

6.4 Maßgabe in Meter

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

D. Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 Bauo NRW für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO

1.1 Gestaltungsrichtlinien für Werbeanlagen

a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.

b) Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 5 m, die Länge maximal 20 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßstäben können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

c) Werbeanlagen mit wackelndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

d) Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 25 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

Hinweis: Anlagen der Außenwerbung dürfen nach § 28 Straßen- und Wegesetz NRW in einer Entfernung von 20 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraßen nicht errichtet werden.

2. Vorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO

2.1 Begründung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze

Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baum-scheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² Fläche anzupflanzen und zu erhalten (Mindestbreite oder -länge für Baum-scheiben/Pflanzstreifen: jeweils 1,5 m). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.

Abweichend können auf Grundstücke ein Gesamtkonzept mit Begrünungsgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

2.2 Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen freiwachsend sowie als Sichthecke zulässig. Imerhalb sowie grundstückseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahngeläch, Saalgießer etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Betriebsgelände zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt sind.

Abweichungen können insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 Bauo NRW. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S.d. BauGB-Vorschriften des § 94 Bauo NRW und können entsprechend geahndet werden.

E. Sortimentsliste für die Stadt Oelde („Oelder Liste“)

Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Oelde gemäß Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Januar 2009:

Kunstrelevante Sortimente	Nr. nach WZ 2009	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2009
Augenoptik	52.49.3	Einzelhandel mit Brillen
Beleuchtung (ohne Sportbeleuchtung)	52.42	Einzelhandel mit Haushaltsleuchten (darunter NUR: Einzelhandel mit Beleuchtungsgeräten (NUR: Leuchten))
Bücher	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Büchern, Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC Hardware und Software)	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)	52.49.5	E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltsartikeln (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Koffie-, Gas- und Dröckgeräten)
Heimtextilien/Gartengeräte	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (darunter NUR: Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung/Wäsche	52.41.2	Einzelhandel Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte (einschließlich Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spiegelwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spiegelwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallen und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Fachhandel anderweitig nicht genannt (darunter NUR: Einzelhandel mit Handfeuerwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel, Bilder/Poster/Bilderahmen/Ausstellungsgegenstände)	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, Kunstgewerken, Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen
	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Korb-, Flechtwerk oder Korbwaren)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegeartikeln
	aus 52.49.9	Sonstiger Fachhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Wachsmiteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsartikeln, Bastwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Getränke)	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgerichteten Schwerpunkt
	52.2	Fachhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apothek)	52.31.0	Einzelhandel mit Apotheken
Zeitung/Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungsschriften und Zeitungen

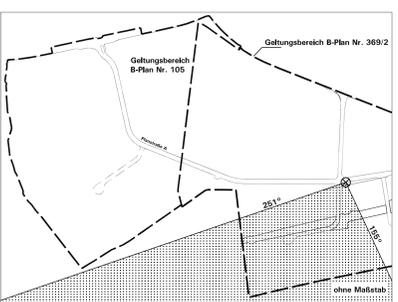
Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (darunter NICHT: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NUR: Koffie-, Gas- und Dröckgeräten)
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektronischen Erzeugnissen (darunter NUR: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektronischen Erzeugnissen)
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)	aus 52.45.1	E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten)
Fahrräder	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrräten, Fahrradteilen und Zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NUR: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
	und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (darunter NUR: Kugelmäher, Eisenwaren, Spitzgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagen teilen und -zubehör
Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	und aus 52.49.9	Sonstiger Fachhandel (darunter NUR: Einzelhandel mit Büromöbeln)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NUR: Möbel für Garten und Camping)
	und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (darunter NUR: Einzelhandel mit Korbmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 52.40.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (darunter NUR: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

F. Übersichtskarte zu Planinhalten

1. Emissionskontingente - Erhöhung für Richtungssektor

Übersichtskarte zu Festsetzung B.1.2: Festlegung der Richtungssektoren von 155°-251° mit erhöhten Immissionskontingenten. Bezugspunkt im angrenzenden 1. Bauabschnitt des Plangebietes AUREA (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 369/2 der Stadt Rheide-Wiederbrück): südöstliche Ecke Flur 18, Flurstück 88 (in Höhe Knoten Planstrasse A/C, Winkel 0°-Nord, Drehung im Uhrzeigersinn).



G. Hinweise

1. Baugenehmigungsverfahren und Baugestaltung

Die Stadt Oelde empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung der Projektplanungen und bietet eine gestalterische Beratung an. Eine frühzeitige Abstimmung ist zudem im Falle zustimmungspllichtiger Ausnahmeregelungen, z.B. zur Höhenentwicklung, notwendig.

2. Niederschlagswasser: Die betriebsbezogene Entwässerungsplanung sowie die Behandlung und eventual erforderliche Vorführung von Regenwasser sind frühzeitig mit der Stadt Oelde und mit dem Kreis Warendorf abzustimmen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dies nicht im Entwicklungskonzept vorgezogen ist.

3. Bodendenkmale: Generell gilt, dass die Entdeckung kultur-/edgeschichtlicher Bodendenkmale, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen gemäß Denkmalschutzgesetz die sofort der Stadt Oelde oder dem LWL - Archologie für Westfalen, Münster, anzeigen und die Entdeckungstätigkeit 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Die Planung betrifft die Hofstelle Gүнnewig, die in Karten des frühen 19. Jahrhunderts als „Hof Schuppenstedde“ vermerkt ist und unweit des münsterschen Landhagens in der Bauerschaft Menninghausen des Kirchspiels Oelde lag. Es wird darauf hingewiesen, dass der Hof in einer Häuserliste des Amts Ströberg von 1658 erfasst ist und damals Besitz der Adelstische Möhler und Hamern war.

Die vollständige Übernahme des Hof Schuppenstedde/Gүнnewig mit gewerblichen Anlagen, wird die untertägigen Überreste der Hofstelle in Mitteldensität zeigen. Um Aufschluss über Alter und weitere Entwicklung des Hofes zu erhalten, wird gebeten, die LWL-Archologie für Westfalen, Münster, vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

4. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten bei Baumaßnahmen etc., Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf unverzüglich zu verständigen.

5. Bombenbrennerei: Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen Erkenntnisse über einzelne Bombenbrennerei (Bilddünger) an der Haupttrasse der Deutschen Bahn nördlich des Plangebietes vor. Vorkommen im Plangebiet können nicht völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6. Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Umweltauflagen, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umflegelung etc.). Die extensive Begrünung von Flächen (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Warendorf, Abt. Gesundheit schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen.

Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Begrünung sind möglichst weitgehend