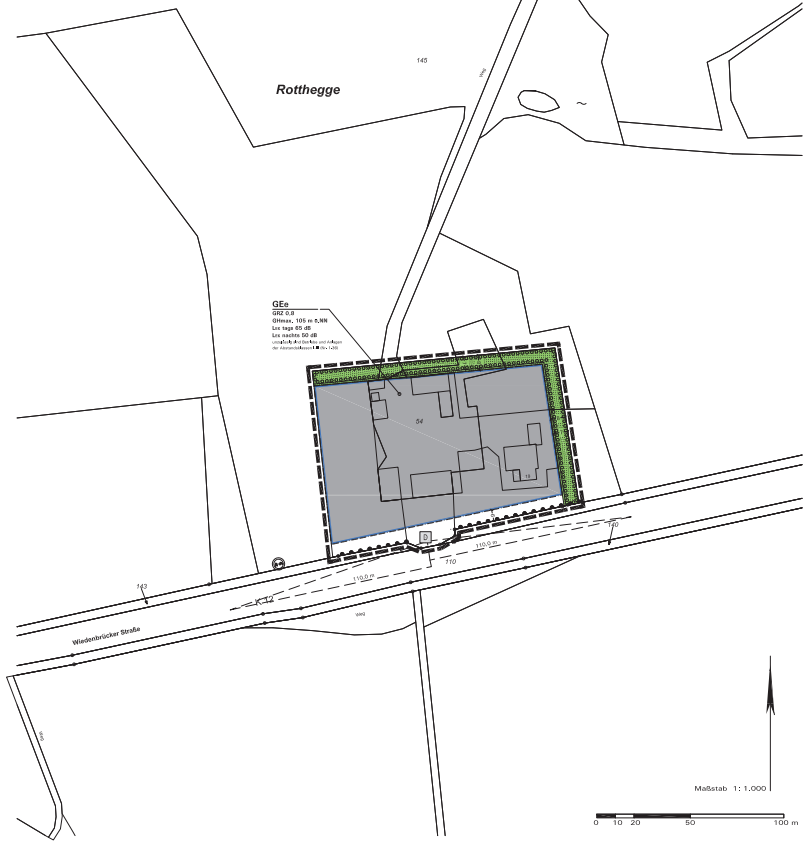
STADT OELDE:
Bebauungsplan Nr. 109
"AUREA - Fläche Günnewig"



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	Planunterlage
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 bekanntgemacht worden. Oelde, den ..... Bürgermeister Schriftführer	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. Oelde, den ..... Technischer Beigeordneter	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 ausgelegen. Oelde, den ..... Bürgermeister Schriftführer	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den ..... Bürgermeister Schriftführer	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. Oelde, den ..... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanVV 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. Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2011

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 (BauO NRW) 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 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

GEe

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 8.1

Im Gbe sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

a) Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

b) Selbstständige Schnell- und Lagerplätze sind unzulässig.

c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

d) Betriebswohnungen sind unzulässig.

e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

f) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.

g) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.

h) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Betriebe zulässig.

i) Gebäude 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.

j) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig:

Sortimentsliste siehe textliche Festsetzungen Punkt E

Sondervorschriften für Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GEe: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 8 BauN VO ggf. als Ausnahme gemäß § 31(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 Verkaufsfläche 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 § 31(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

a) Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (12/2006)

b) und ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß **Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.**

Lex tags
Lex nachts

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	$L_{EK,tag}$ in dB(A)	$L_{EK,nacht}$ 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 $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor*	$L_{EK,zus,tag}$ in dB(A)	$L_{EK,zus,nacht}$ in dB(A)
155°-251°	5	5

* Bezugspunkt ist angrenzend an 1. Bauabschnitt AUREA (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück): südöstliche Ecke Flur 18, Flurstück 88 (in Höhe Knotenpunkt Planstraßen 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 + $L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, 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. Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659)

Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis III (lfd. 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)

GRZ 0,8
GHmax. 105 m ü.NN

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 Rankarte festgesetzte NN-Höhe kann ggf. ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baukörper für Gewerbe-/Industrieanlagen 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. 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 dreireihigen, frei wachsenden **Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen**. Es gelten die folgenden **Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts:**
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 Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

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 Maßangabe in Meter

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

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 Gestaltungsvorschriften 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 20,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

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

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

Hinweis: Anlagen der Außenwerbung dürfen nach § 28 Straßen- und Wegegesetz 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 Begrünung 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 Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten (Mindestbreite oder -länge für Baumscheiben/Pflanzstreifen jeweils 1,5 m). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.

Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich 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 Schnitthecke zulässig. Innerhalb sowie grundstücks seitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stahlgitter 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. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S.d. Bußgeldvorschriften des § 84 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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	5.2.4.9.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	5.2.4.2	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltswaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Bettwaren)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern, Fachbüchern (NUR: Bücher)
Computer/PC Hardware und -Software	5.2.4.9.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektro-Kleingeräte)	aus 52.45.1	E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, andeweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	5.2.4.9.4	Einzelhandel mit foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)
Glas/Porzellan/Keramik	5.2.4.4.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltswaren (darunter NICHT Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Haustrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbel und Gegenständen für Camping und Kühl-, Gas- und Öfen)
Heimtextilien/Gardinen	5.2.4.4.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung/Wäsche	5.2.4.1.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Leuchten/Lampen	5.2.4.4.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte (nicht elektrisch, Hörgeräte)	5.2.3.2.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	5.2.4.5.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	5.2.4.7.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büroservice)
Schuhe, Lederwaren	5.2.4.3	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	5.2.4.8.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	5.2.4.9.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsmarkt	5.2.4.9.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/Schmuck	5.2.4.8.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	5.2.4.5.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Hausrats-, Geschenkartikeln, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

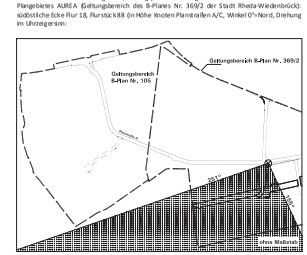
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	5.2.3.3 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und drogerieähnlichen Artikeln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Körperpflegemitteln und Kosmetik)
Kühlungs- und Genussmittel (inklusive Getränke)	5.2.1.1.1 5.2.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	5.2.3.1.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 5.2.4.7.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46 und aus 5.2.44.3 und aus 5.2.46.1 und aus 5.2.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen Einzelhandel mit elektrischen Einzelgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrischen Einzelgeräten)
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektro-großgeräte)	aus 52.45.1	E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, andeweitig nicht genannt (NUR: in Baumärkten mit Elektrogroßgeräten)
Fahrräder	5.2.4.9.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 und aus 5.2.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Bedarfsartikel und Ölgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren, Sprenkelanlagen für den Garten)
Kfz-Zubehör	5.3.0.3.3	Einzelhandel mit Kraftfahrzeugteilen und -zubehör
Möbel	5.2.4.4.1 und aus 5.2.49.9 und aus 5.2.44.3 und aus 5.2.44.6	Einzelhandel mit Möbeln Sonstiger Facheinzelhandel (daraus NUR: Einzelhandel mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Korbmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	5.2.4.9.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

F. Übersichtskarte zu Planinhalten

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 0°=Nord, Drehung im Uhrzeigersinn:



G. Hinweise

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

2. Niederschlagswasser: Die betriebsbezogene Entwässerungsplanung sowie die Behandlung und eventuell erforderliche Vorklärung 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 dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist.

3. Bodendenkmale: Generell gilt, dass die Entdeckung kultur-/erdgeschichtlicher Bodenfunde (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen) gemäß Denkmalschutzgesetz die sofort der Stadt Oelde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Die Planung betrifft die Hofstelle Günnewig, die in Karten des frühen 19. Jahrhunderts als „Hof Schweppenstedde" vermerkt ist und zweit des münsterischen Landtwegs in der Bauerschaft Memninghausen des Kirchspiels Oelde lag. Es wird darauf hingewiesen, das s der Hof in einer Häuserliste des Amts Stromberg von 1668 erfasst ist und damals Besitz der Adelssitze Möhler und Hameren war.

Die vollständige Überplanung des Hofs Schweppenstedde/Günnewig mit gewerblichen Anlagen, wird die unterlägen Übereste der Hofstelle in Mitleidenschaft ziehen. Um Aufschluss über Alter und bauliche Entwicklung des Hofs zu erhalten, wird gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, vor 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 unterer Altlaf wirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf unverzüglich zu verständigen.

5. Bombenblindgänger: Bei der Bezirksregierung Ansberg liegen Erkenntnisse über einzelne Bombenabwürfe (Blindgänger) an der Hauptstrase der Deutschen Bahn nördlich des Plangebiets 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 Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 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 Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

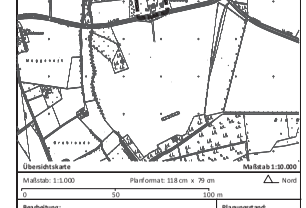
7. Artenschutzbelange:

Nach den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum vorliegenden Bebauungsplan sind im im Rahmen der Abriss- bzw. Baugenehmigungen folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Kontrolle der überplanten Gebäude und Bäume vor deren Abbruch bzw. der Fällung auf Besatz durch Fledermäuse. Bei einem Nachweis von Tieren sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Beleuchtung des Geländes soweit erforderlich unter Verwendung von Beleuchtungsmitteln, die nur eine geringe anlockende Wirkung auf Insekten ausüben (z. B. LED). Ausrichtung der Leuchtkörper und ihrer Reflektoren so, dass der Lichtkegel nur auf die betreffenden Verkehrsflächen und nicht auf die Flugrouten, Quartiere und Jagdhabitate gerichtet ist.
- Keine Beseitigung von Gehölzstrukturen zwischen Anfang März und Ende September.
- Anbringung von 5 Nistkästen als Ersatz der Nistmöglichkeiten für den Feldsperling.
- Anbringung eines Schleiereulenkastens an bestehen bleibenden oder neu errichteten Gebäuden.
- Keine Abbrucharbeiten im Nahbereich der Brutplätze von Rauschschwalben in der Zeit von Anfang Mai bis Mitte September. Abbruch der Gebäude mit Nistplätzen nur zwischen Oktober und Mitte April zur Vermeidung populationsrelevanter Störungen der Art.
- Zugkräftige Anmachung eines Gebäudes, das erhalten bleibt, für Rauschschwalben, soweit nutzungsbedingt möglich.
- Anlage und dauerhafte Erhaltung einer Lehmpfütze im Nahbereich des Gehöftes, um Schwalben die Aufnahme von Nistmaterial zu ermöglichen.

8. Auslage von DIN-Normen: Die DIN Normen 18005, 4109, 45691 und DIN ISO 9613-2 werden im Rathaus der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

STADT OELDE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 109
„AUREA - Fläche Günnewig"



Maßstab: 1:1.000 Planformat: 118 cm x 79 cm Nord
0 50 100 m

Bearbeitung:	Planungsstand:
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Rats-steg e 1, 59302 Oelde/und Planungs-büro Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05.242/5309-0, Fax 05.242/5309-29	März 2014 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: St