Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor" ist gem. § (2) 1 i. V. m. § (2) 4 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom ..... beschlossen worden.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Für den Entwurf
Für den Entwurf.

Oelde, den .....

.....
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Frühzeitige Beteiligung
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... lagen die Planunterlagen vom ..... bis einschließlich zum ..... gem. § 3 (1) BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am ..... die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... lagen die Planunterlagen vom ..... bis einschließlich zum ..... gem. § 3 (2) BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen diesen Bebauungsplan am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Einsichtnahme
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes vom ..... gem. § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung und die darin in Bezug genommenen, nicht öffentlich bekannt gemachten technischen Regelwerke liegen gem. § 10 (3) BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 des Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt erstellt worden.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist – i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes – geometrisch eindeutig.

Oelde, den .....

.....
Bürgermeisterin

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA – Allgemeines Wohngebiet

SO – Sonstiges Sondergebiet

z. B. 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z. B. III – Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

TH 6,50 m – Traufhöhe als Höchstmaß (TH) gem. § 18 BauNVO

FH 11,00 m – Firsthöhe als Höchstmaß (FH) gem. § 18 BauNVO

GH 14,00 m – Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH) gem. § 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o – offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

a – abweichende Bauweise § 22 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

nicht-überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St – Fläche für Stellplätze

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze

1206 – Flurstücksnummer

Flur 412 – Flurbezeichnung

Grenze der Flur

3 – Bemaßung in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone
(es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

Art der baulichen Nutzung		
	WA	Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	II o Bauweise
Traufhöhe (TH)	TH 6,50 m	
	FH 11,00 m	Firsthöhe (FH)
Gebäudehöhe (GH)	GH 14,00 m	

Textliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: „Einkaufszentrum" gemäß § 11 (2) BauNVO

In dem zeichnerisch festgesetzten Sondergebiet (15.620 m²) ist zulässig:

a) Innerhalb des Einkaufszentrums sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von höchstens 8.640 m² ausschließlich in der Erdgeschossebene der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Innerhalb der in jedem Fall zu beachtenden Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von höchstens xxxxxx m² dürfen innerhalb des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums durch dort ansässige Betriebe die nachfolgend genannten Verkaufsflächenobergrenzen mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten nicht überschritten werden:
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Blumen", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Pharmazeutische Artikel (Apotheke)", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Zeitungen/Zeitschriften", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Augenoptik", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Bekleidung (ohne Sportbekleidung)", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Bettwaren" Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Bücher", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Computer (PC-Hardware und -Software)", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Glas/ Porzellan/Keramik", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Haus-/Bett-/Tischwäsche", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Hausrat", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Heimtextilien/Gardinen", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Kinderwagen", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Kurzwaren/Schneiderei-bedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Leuchten/Lampen", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Musikinstrumente und Musikalien", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Schuhe, Lederwaren", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Spielwaren", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Telekommunikationsartikel", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Uhren/Schmuck", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Unterhaltungselektronik", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Waffen/Jagdbedarf/ Angeln", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)

jeweils gemäß der „Oelder Sortimentsliste" Stadt + Handel, Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dortmund, 2009.

Außerdem sind innerhalb der v. g. maximalen Gesamtverkaufsfläche von 8.640 m², die nicht überschritten werden darf, Betriebe mit nicht zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß der „Oelder Sortimentsliste" Stadt + Handel, Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dortmund, 2009 zulässig.

nicht zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente:
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Fahrräder", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Kfz-Zubehör", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Möbel", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Pflanzen/Samen", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)
- xxxx m² maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere", Verkaufsflächenzahl: 0,xxxx)

Anmerkung: Die vorstehenden Platzhalter für maximale Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen werden im weiteren Verfahren nach Vorliegen einer Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt.

Der Verkauf von dem Kernsortiment zuzuordnenden und dieses ergänzenden Randsortimenten bzw. Aktionswaren im Sinne zentren- und/oder nahversorgungsrelevanter Sortimente ist jeweils auf bis zu 10 % der max. Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes zulässig.

b) Im dem Einkaufszentrum sind zulässig:
- Paket-/Packstation als nicht störender Gewerbebetrieb, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen entgegenstehen.
- Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich in der Form von Imbissbetrieben/ Cafés mit Sitzbereichen als Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gastraumgröße einschließlich Außensitzbereichen von nicht über 150 m². Die Einrichtung eines Drive-In-Schalters ist unzulässig.
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- sonstige Geschäfts-, Verwaltungs-, Praxis- und/oder Büroräume.

c) Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, jeweils soweit sie den vorstehend zu a)–b) genannten Nutzungen zugehören:
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden,
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung der vorstehend zu a)–b) genannten Nutzungen sowie der haustechnischen Infrastruktur,
- Stellplätze innerhalb der für das Sondergebiet zeichnerisch festgesetzten Flächen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Unterstände für Einkaufswagen innerhalb der Stellplatzflächen.

Hinweise
Die Verkaufsflächenzahl – VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche pro Sortiment je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzte GRZ darf in dem Sondergebiet gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO zugunsten der Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis maximal 0,9 überschritten werden.
Im allgemeinen Wohngebiet gilt gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO 0,6 als Maximalwert der zulässigen GRZ-Überschreitung für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

Höhe der baulichen Anlagen
Als Traufhöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (GD) die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Als Firsthöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (GD) der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet.

Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach (FD) der oberste Dachabschluss/ Attika bezeichnet.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (FD) ist zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar-/Photovoltaik) um bis zu 0,50 m zulässig.

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.

Die Festsetzung der unteren Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO erfolgt im weiteren Verfahren.

Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die Bereiche mit einer abweichenden Bauweise gilt, dass in Abweichung von der offenen Bauweise bauliche Anlagen mit Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind.
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der festgesetzten Stellplatzfläche können bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (hier: Paket-/ Packstationen), mit einer maximalen Höhe von maximal 2,50 m zugelassen werden, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen (z. B. Pflanzbindungen) entgegenstehen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze („St") als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist das Aufstellen von Verkaufswagen auch als bauliche Anlage im Sinne des § (2) 1 BauO NRW sowie als Anlagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind, als untergeordnete Nebenanlage i. S. v. § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn sie dem Anbieten von Speisen und Getränken und nicht der Vergrößerung der festgesetzten Verkaufsfläche dienen.
Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradabstellplätze und das Aufstellen von freistehenden Werbeanlagen zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Strauch- und Staudenpflanzung
Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anpflanzung, eine fachgerechte Pflege und ein dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Strauch-/Staudenbepflanzung vorzusehen. Die zusätzliche Pflanzung von entsprechend.

Für die Strauch-/ Staudenbepflanzung gilt folgende Vorschlagsliste:
- Heuchera (Purpurglöckchen)
- Geranium (Storchschnabel)
- Waldsteinia (Goldendbeere)
- Geum (Nelkenwurz)
- Prunus (spinosa Schlehe)
- Pachysandra terminalis (Dickmännchen)
- Alchemilla (Frauenmantel)
- Ligustrum (Liguster)
- Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Amelanchier (Felsenbirne)

Stellplatzbegrünung
Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche „St" ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein Baum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 2-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial) der nachstehenden Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
Für die Stellplatzbepflanzung gilt folgende Vorschlagsliste:
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Carpinus betulus „Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Tilia cordata „Roelvo" (Winterlinde)
- Acer platanoides „Cleveland" (Spitzahorn)

Dachbegrünung
Für Neubauten sowie wesentliche Umbauten gilt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° mindestens extensiv zu begrünen sind. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen.

Erhaltgebote gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehende Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen eine teilweise Entfernung der Bepflanzung zwingend erforderlich sein, ist diese im Anschluss an die Umsetzung der Baumaßnahme durch eine gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit „GFL 1" festgesetzten Flächen sind zum Zwecke der verkehrlichen und technischen Grundstückserschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsverkehre zu belasten.
Die mit „GFL 2" festgesetzten Flächen sind zum Zwecke der fußläufigen Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptbaukörper im Falle von Neubauten und wesentlichen Umbauten zu mindestens 50 % mit Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Das Flurstück Nr. 1208 ist als Altstandort „Rose / Sprick" unter der Nr. 8905 nachrichtlich in dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf einge- tragen. Ursache sind Restbelastungen durch Arsen und polyzyklische aromatische Kohlen- wasserstoffe (PAK).

Hinweise

Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 6 „Stromberg - Up'n Dauden"
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor" überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up'n Dauden". Sollte der Bebauungsplan Nr. 160 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up'n Dauden" wieder maßgeblich.

Artenschutz
Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) zu vermeiden, darf die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll-, Rodungs-, Abbruch- und Rückbauarbeiten dürfen daher nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sind Fäll-, Rodungs-, Abbruch- und Rückbauarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht vermeidbar, ist vor Beginn der Maßnahmen durch einen fachkundigen Gutachter sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen, Gebäuden bzw. Gebäudeteilen stattfinden.

Archäologie / Bodendenkmalpflege
2.1 Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster, An den Speichen 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der unteren Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 16 DSchG).
2.3 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

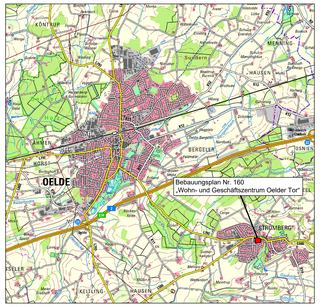
Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022;
Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 (3) des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792);
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde einsehbar.

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-27
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de



ÜBERSICHTSPLAN

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung
Stand: 12.01.2022

BEBAUUNGSPLAN Nr. 160
„Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor"

Ausschnitt: Oelde
Planungsstand: Vorentwurf
Maßstab: 1 : 500