



LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
- GE Gewerbegebiet § 4 BauNVO
Nutzung gemäß textl. Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
 - 0,6 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - 6 Baumassenzahl § 21 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

- Hauptversorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
 - oberirdisch, hier: Gasleitung
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Private Grünflächen
 - Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc.
- Nutzungsschablone (Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

GE	Art der baulichen Nutzung
0,6	Grundflächenzahl
6	Baumassenzahl
a	Bauweise
FD, SD	Dachform
- Sonstige Festsetzungen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - BP 145,60 Bezugspunkt Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull
- Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter
 - vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
- Bestandsangaben
 - Katastergrenzen
 - 151 Flurstücksnummern
 - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandenes Nebengebäude

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 12 - 22 BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 GEWERBEGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.
 Die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB
 Für die Gebäude im GE gelten die folgenden Höhen:
 - bei Flachdächern: Gebäudehöhe max. 9,00 m
 - bei geneigten Dächern: Traufhöhe max. 9,00 m
 Gebäudehöhe max. 13,00 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches.
 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird definiert durch die Schnittkante zwischen dem Außenrand der aufgehenden Fassade und der Dachtraufe.
 Für untergeordnete Bauteile, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO kann eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudeoberkante um max. 4,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.
 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 Für die als Gewerbegebiet gekennzeichneten Flächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände von mindestens 3 m zu vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

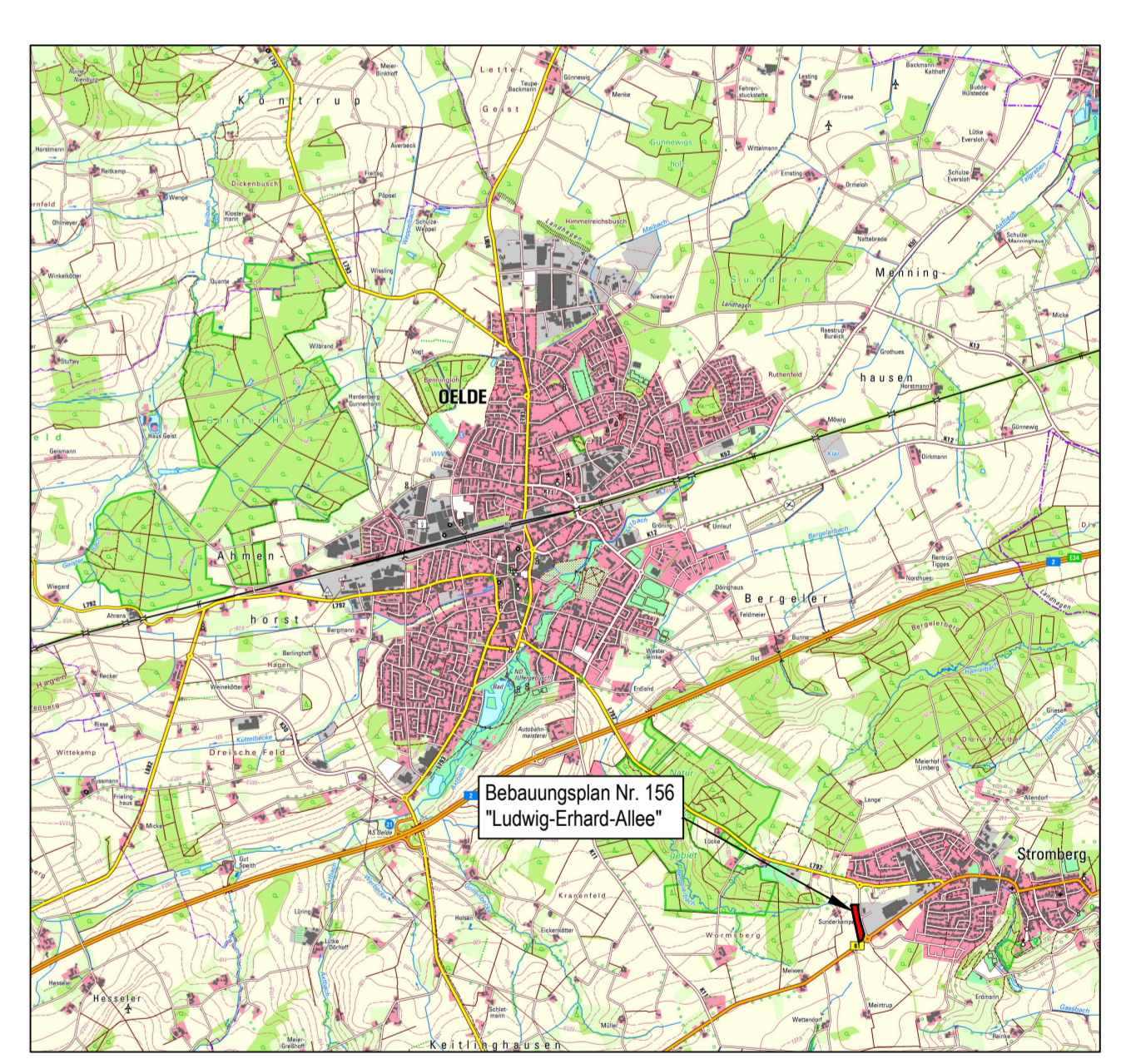
Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
BEZUGSPUNKT
 Als Bezugspunkt wird der östlich des Plangebiets an der Straße „Ludwig-Erhard-Allee“ liegende Kanaldeckel mit einer Höhe von 145,60 m über Normalhöhennull (im Plan: BP 145,60 m ü NHN) festgelegt.
DACHNEIGUNG / DACHFORM
 Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten FD = Flachdach und SD = Satteldach. Um eine Dachbegrenzung auf den Dachflächen von Satteldächern zu ermöglichen, wird eine Dachneigung vom 0°- 20° festgesetzt.

Planungen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
DACHBEGRÜNUNG
 Mindestens 20 % der Gesamtdachfläche auf einem Grundstück sind zu begrünen und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Diese Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsfächen benötigt werden. Sollte der 20 %-Ansatz nicht umsetzbar sein, kann der fehlende Flächenanteil an Dachbegrünung durch zusätzliche Fassadenbegrünung ausgeglichen werden.
FASSADENBEGRÜNUNG
 Mindestens 20 % der ihm Fassadenfläche sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
PHOTOVOLTAIK
 Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dachflächen zu errichten.
PFLANZGEBOTE
 Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und auf die Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitlich zu den Erd- und Hochbauarbeiten auszuführen.

BEGRÜNUNG VON PRIVATEN STELLPLÄTZEN
 Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger hochstämmiger Laubbau (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 5 m² gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.
PFLANZLISTE
 wird zur Offenlage ergänzt

- ### HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
- Auf die Vorgarlansatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
 - Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerfen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranlageneinrichtungen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.
 - Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollen die Bauvorhaben überflutungssicher sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerschichten und Treppenhälsen) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenflüsse nicht ungehindert in Erd- / Kellerschichten eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
 - Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West- Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
 - Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort anzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 - Sowohl Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungssträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.
 - Auf die in der „Artschutzrechtlichen Prüfung“ (wird aktuell erstellt) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen.
 - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
 Planzeichenverordnung (PlanZV)



ÜBERSICHTSPLAN
 © Geobase: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

<p>Dieser Bebauungsplan Nr. 156 'Ludwig-Erhard-Allee' ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom XXX.XXXX aufgestellt worden.</p> <p>Oelde, den ..</p> <p>Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..</p>	<p>Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung</p> <p>Oelde, den ..</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom XXX.XXXX bis einschließlich XXX.XXXX im Rahmen einer Auslegung stattgefunden. Die Planunterlagen lagen beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.</p> <p>Oelde, den ..</p> <p>Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..</p>	<p>Der Rat der Stadt Oelde hat am XX.XX.XXXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 156 'Ludwig-Erhard-Allee' einschließlich der Begründung beschlossen.</p> <p>Oelde, den ..</p> <p>Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..</p>	<p>Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 156 'Ludwig-Erhard-Allee' am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.</p> <p>Oelde, den ..</p> <p>Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..</p>	<p>Dieser Bebauungsplan Nr. 156 'Ludwig-Erhard-Allee' liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem .. öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom .. tritt dieser Bebauungsplan Nr. 156 'Ludwig-Erhard-Allee' gem. § 10 BauGB in Kraft.</p> <p>Oelde, den ..</p> <p>Bürgermeisterin ..</p>
--	---	---	--	--	--

Stadt Oelde
 Die Bürgermeisterin
 Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee"

Ausschnitt: Oelde - Stromberg
 Planungsstand: Entwurf - Stand § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Maßstab: 1 : 1000

Stand 01/22 - Gez.Ste | Datenname: BP156 - Entwurf.dwg