



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			
	GE1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO Nutzung gemäß textl. Festsetzungen		
	GE2 Gewerbegebiet § 8 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			
	Grundflächenzahl § 19 BauNVO		
	Baumassenzahl § 21 BauNVO		
Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB			
	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			
	unterirdisch, hier: Gasleitung		
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB			
	Private Grünflächen		
	Öffentliche Grünflächen		
	Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün		
	Umzengung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern		
Nutzungsschablone (Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)			
	Grundflächenzahl	GE	Art der baulichen Nutzung
	Bauweise	a FD, SD	Baumassenzahl
			Dachform
Sonstige Festsetzungen			
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
	Bereich ohne Zu- und Abfahrt		
	Bezugspunkt Kanaldedeckel in Metern über Normalhöhennull		
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche		
Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter			
	vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung		
Bestandsangaben			
	Katastergrenzen		
	Flurstücksnummern		
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer		
	vorhandenes Nebengebäude		

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4.5.6 und 9 BauNVO
Das Gewerbegebiet ist gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4.5.6 und 9 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Sinne der nachfolgenden Festsetzungen gegliedert bzw. eingeschränkt.

GE1
In den Gewerbegebieten GE1 sind Betriebe der Abstandsclassen I-VII (f.d. Nr. 1-221) der Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserrlass NRW (die Abstandsliste ist der Begründung beifügt) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

GE2
In den Gewerbegebieten GE2 sind Betriebe der Abstandsclassen I-VI (f.d. Nr. 1-199) der Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserrlass NRW (die Abstandsliste ist der Begründung beifügt) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen / Nutzungsarten
Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig (Sortimentsliste für die Stadt Oelde ist der Begründung beifügt).

Die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Ausnahmeregelungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB
Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, sofern sie nicht den ausgeschlossenen Abstandsclassen des Abstandserrlasses NRW 2007 zuzuordnen sind. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsclassen zulässig, sofern die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

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 zugelassen werden.

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

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
Traufhöhe max. 9,00 m
- bei geneigten Dächern: 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 den Außenflächen der aufgehenden Fassade und der Dachhaut.
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.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1a BauGB
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R w_{ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:	Bürosräume oder Ähnliches	erf. R w _{ges} = 33 dB
Lärmpegelbereich V: <td>Bürosräume oder Ähnliches</td> <td>erf. R w_{ges} = 36 dB</td>	Bürosräume oder Ähnliches	erf. R w _{ges} = 36 dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R w_{ges} hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

BEZUGSPUNKT
Als Bezugspunkt wird der ostlich des Plangebiets an der Straße „Ludwig-Erhard-Allee“ liegende Kanaldedeckel 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 richtet 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 von 0° - 20° festgesetzt.

ÄUßERE GESTALTUNG
Für die äußere Gestaltung sind helle, nicht reflektierende oder grelle Farben und Materialien zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe und bis zur maximal zulässigen Traufhöhe oder bis zur ausnahmsweise zulässigen Traufhöhe zulässig. Als selbständige Anlagen dürfen sie 25 m Werbefläche nicht überschreiten. Entlang der Beckumer Straße (L 586) dürfen Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

EINFRIEDUNGEN
Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zäune und Mauern sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

Planungen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a BauGB

PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. -bäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
Alle vegetations-technischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitlich zu den Erd- und Hochbauarbeiten auszuführen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind als intensiv gepflegte Wiesenflächen mit zweimaliger Mahd/Jahr zu entwickeln. Eine Unterbrechung dieser Flächen ist je Grundstück für eine Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig, soweit die Festsetzung „Bereich ohne Zu- und Abfahrt“ gem. § 9 Abs. 11 BauGB nicht entgegensteht.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind als intensiv gepflegte Wiesenflächen mit einmaliger Mahd/Jahr im Frühjahr zu entwickeln.

PHOTOVOLTAIK
Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern zur errichten. Nebenanlagen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.

BEGRIÜNUNG VON PRIVATEN STELLPLÄTZEN
Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkröniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanztraufen 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 Pflanzscheiben 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.

EIN- UND AUSFAHRTEN
Entlang der L654 (Beckumer Straße) und in den mit „Bereich ohne Zu- und Abfahrt“ markierten Bereichen ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten unzulässig.

PFLANZLISTE
wird zur Offenlage ergänzt

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 112, Flurstück 353 und Flur 105, Flurstück 19 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als „Gewerbegebiet“ innerhalb dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

EMPFEHLUNGEN (ohne rechtssetzenden Charakter)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten mindestens 40 % der fensterlosen Außenwände mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.
- Flachdächer sollten mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

HINWEISE

- Auf 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 Regenwasserückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.
- Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher sowie eine übersichtliche Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerwänden und Treppenhäusern) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Alltalen 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 (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinsatz zu verständigen.
- Soweit Geothermie-Lösungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten
- Auf die in der „Artenenschutzrechtlichen Prüfung“ beschriebenen artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermeiden oder ausgleichend wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baubedrückung und mind. der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet, Baumaßnahmen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zwischen dem 1. März und dem 30. September und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (NatSchG).
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsseite 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG

Baugesetzbuch (BauGB)
Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)



ÜBERSICHTSPLAN

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Bebauungsplan Nr. 156
"Ludwig-Erhard-Allee"

Ausschnitt: Oelde - Stromberg

Planungsstand: Entwurf - Stand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1 : 1.000

Stand 05/22 - Gez. Site
Dateiname: BP156 - Entwurf.dwg

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	Für den Entwurf
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 21.02.2022 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Oelde, den	Für den Entwurf: Stadt Oelde Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung Oelde, den
Bürgermeisterin	Schriftführerin

Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB	Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2022 legen die Planunterlagen vom 25.04.2022 bis einschließlich zum 15.05.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.04.2022 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Beteiligung erfolgte ebenfalls im genannten Zeitraum. Oelde, den	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2022 legen die Planunterlagen inkl. der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am 25.04.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.04.2022 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Beteiligung erfolgte ebenfalls im genannten Zeitraum. Oelde, den
Technischer Beigeordneter	Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung und Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan inkl. der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am 25.04.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss. Oelde, den	Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans am 25.04.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung liegt gem. § 10 Abs. 3 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit. Oelde, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die digitale Planungsdaten-Datei (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW