

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO											
<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am ortsblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB</p> <p>Gewerbegebiet § 8 BauNVO Nutzung gemäß textl. Festsetzungen</p>										
<p>Maß der baulichen Nutzung (Die Flächen sind dem Zweck... § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB geben die Festsetzungen im Plan)</p> <p>0,8 Grundflächenzahl § 19 BauNVO 6 Bauhauszahl § 21 BauNVO</p>	<p>Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p>abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO Bauweise § 23 Abs. 3 BauNVO</p>										
<p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>Ver- und Entsorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB</p> <p>Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation Regenwasserzählschächte</p>										
<p>Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p> <p>Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen</p>	<p>Nutzungsschablone (Die Werte im Kasten sind festgelegt... § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB geben die Festsetzungen im Plan)</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th></tr> <tr><th>Grundflächenzahl</th><th>Bauhauszahl</th></tr> <tr><td>0,8</td><td>6</td></tr> <tr><th colspan="2">Dachform</th></tr> <tr><td>a</td><td>FD, SD</td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl	Bauhauszahl	0,8	6	Dachform		a	FD, SD
Art der baulichen Nutzung											
Grundflächenzahl	Bauhauszahl										
0,8	6										
Dachform											
a	FD, SD										
<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Straßenendausbauhöhen Weise zur Offenerie gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO Sichtrecksche (sind von sichbeherrschenden Anlagen)</p>	<p>Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter</p> <p>----- vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung - - - - - Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen Hochspannungsleitung</p> <p>Bestandsgaben</p> <p>Katastergrenzen 151 Flurstücknummern 3 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer 1 vorhandenes Nebengebäude</p>										
<p>RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)</p>											

Aufstellungsbeschluss

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am ortsblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf</p> <p>Für den Entwurf.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung</p>
<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am liegen die Planunterlagen vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am liegen die Planunterlagen vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen dieses Bebauungsplans am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Oelde, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.</p> <p>Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt, erstellt worden.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. dem digitalen Planungszustand (hier: DXF-Daten) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.</p> <p>Gebäusedaten der Kommunen und des Landes NRW Gebäuses NRW 2011</p>

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 zulässigen Nutzung und nach Art der Gebäude und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Sinne der nachfolgenden Festsetzungen gegliedert bzw. eingegrenzt:
Auf den Gewerbeflächen sind Schrot- und Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen sowie Tankstellen unzulässig.

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

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

Ausnahmgeregelungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB
Inerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, sofern sie nicht den ausgeschlossenen Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW 2007 zuzuordnen sind. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, sofern die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausstrahlenden Emissionen nachweislich nicht überschritten werden.

Sonderregelungen für Einzelhandels mit in Oelde zentren- und nahversorgungselevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Lebensmittel-, von produzierten und weiterverarbeiteten Beleben können im Rahmen des § 8 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Bebauungsgrundstück stammt oder eine andere sortimentbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Verkaufsfläche i. V. m. § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betriebs räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Bauweise 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. 12,00 m
- bei geneigten Dächern Traufhöhe max. 12,00 m
Gebäudehöhe max. 15,00 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches.
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird definiert durch die Schrittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Fassade und der Dachtrauf.
Für untergeordnete Bauteile, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO kann eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe 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 50,00 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände von mindestens 3,00 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
Der Bezugspunkt (Oberkante Straße Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhe der beiden nächstgelegenen Straßenausbauhöhen und ist im Plan 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.

AUßERE GESTALTUNG
Für die äußere Gestaltung sind ausschließlich 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 oder auf dem betreffenden Grundstück anbringen und bis zu maximal zulässiger Traufhöhe oder bis zur ausnahmsweise zulässigen Traufhöhe zulässig. Als selbständige Anlagen dürfen sie 25 m² Werbefläche nicht überschreiten. Erleuchtung der Werbeanlagen (K-SD) dürfen Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht erleuchtet werden.

EINFRIEDRUNGEN
Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß 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.

GARAGEN / CARPORTS
Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

EIN- / ZUFahrTEN
Pro Grundstück ist eine Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m zulässig.

Planungen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a, 20, 22b und 25 BauGB

WASSERRÜCKHALTUNG
Der Versickerungsgrad (Fläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert) darf einen Wert von 0,6 (bezogen auf die gesamte Grundstücksgröße) nicht überschreiten. Ein Abflussbeiwert von 0,6 entspricht 1,03 (je x 100m²), die maximal in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden darf. Für die Ermittlung des Versickerungsgrades sind die mittleren Abflussbeiwerte der DIN 1986-100 (Tabelle 9) anzusetzen.
- Gündäch 0,1-0,3 (je nach Bauart)
- Asphalt 0,9
- Pflaster 0,7
- Pflaster mit erhöhtem Fugenteil 0,6
- Sickerpflaster 0,25
- Rasengrasschne 0,20
- Grünflächen 0,1 (wenn abflusswirksam)
Weitere mittlere Abflussbeiwerte sind der genannten Tabelle zu entnehmen.

DACHBEGRENZUNG
Ab einer Dachflächengröße (Summe aller Dachflächen) von 5.000 m² sind mindestens 10 % der Dachflächen zu begrünen.
Dazu sind die Bauteile hochgereicht mit einer mindestens 5 cm starken reinen Substratschicht auszubilden. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang verpflichtlich zu ersetzen.
Sollte aufgrund technischer Erfordernisse der 10%-Anteil nicht umsetzbar sein, ist der nicht realisierte Flächenanteil durch Fassadenbegrünung zu ersetzen.

PFLANZGEBIET 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 Laubbäum zu pflanzen.
Alle vegetationsstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbauarbeiten auszuführen.

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

BEGRÜNDUNG VON PRIVATEN STELLPLÄTZEN
Je angelegene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkröniger Laubbäum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstellen von jeweils 5 m² gemäß Pflanzliste hochgereicht zu pflanzen, hochgereicht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m³ große unterirdische Pflanzschichten anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteil vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB
Wird zur Offenerie gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Festsetzung für CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen § 9 Abs. 2 BauGB
Eine Bebauung der Flächen kann erst dann erfolgen, wenn die CEF-Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sind.

PFLANZLISTE

Wird zur Offenerie gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht.

Pflanzgröße:
Sträucher: 2-3 x verschult, 60-100 cm, ballenlose Ware, Pflanzabstand-verbund: 1,00 x 1,00 m bei Sträuchern, Dreiecksverbund

Pflanz:
Bäume und Sträucher: Anwachskontrolle, Pflanzung im ersten Jahr mit Ersatz abgestorbener Pflanzen, Entwicklungsphase in den ersten drei Jahren, Unterhaltspflege

EMPFERLICHEN (ohne rechtssetzenden Charakter)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen mindestens 40 % der fensterlosen Außenwächen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.

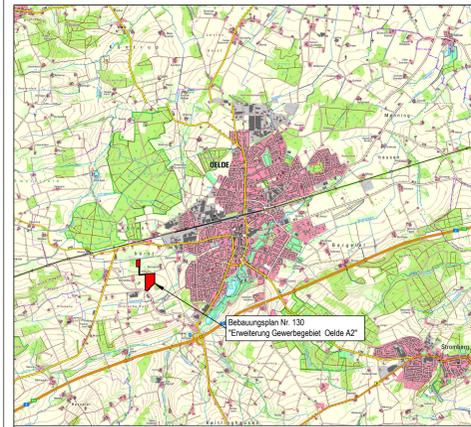
HINWEISE

- Auf die Entwässerungssituation der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Grundstücken ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung im Versickerung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen zur Regelung des Wasserhaushalts des Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verweilen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (je 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasservolumen von 1,50 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasserumlaufanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.
- Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher sowie eine überflutungssicheren Bauausführung (z.B. in Form von druckwassersticht ausgeführten Kellerwänden und Treppenhäusern) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- oder Kellerbereiche anströmen können. Oberflächennäherungen dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Ein Überflutungsschutz gemäß DIN 1986-100 ab einer versiegelten Fläche von mehr als 800 m² zu führen.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenverunreinigungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderkundungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinien (kulturgeographische Bodenkunde, d.h. Mauerwerk, Einzelhöhen, aber auch Verfaltungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entsteht werden. Die Eindeutung ist der Stadt Oelde -Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Art für Bodenkennliniengänge, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spieghel 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Robert Palisotlogie, Steinlauer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betreffenden Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen (§ 28 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind f. d. Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdhaushalt auf außergewöhnliche Verhältnisse hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitaltdienst zu verständigen.
- Soweit Geothermie-Lösungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsgrößen abzustimmen und eventuelle Schutzmaßnahmen einzuleiten.
- Auf die in der „Arten- und Naturschutzrechtlichen Prüfung“ beschriebenen artschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus artschutzrechtlicher Sicht zu bewerten, wenn die dort genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde -Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsteig 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
- Nach § 4 Abs. 2 BauSOStG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

ÜBERSICHTSPLAN
© Gebäusedaten Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Stand 11/22 - Gez. Schu **Datenerne: 08/15/20, Entwurf Offenerie**



**Bebauungsplan Nr. 130
"Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2"**

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

Maßstab: 1 : 1.000