



LEGENDE Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO	
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 1 BauGB ■ Gewerbegebiet § 8 BauNVO ■ Maß der baulichen Nutzung (je nach Festsetzung im Plan) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB 0,8 Grundflächenzahl § 19 BauNVO 6 Bauhauszahl § 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 ■ Ver- und Entsorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ■ Fläche für Versorgungsanlagen ■ Trafostation ■ Regenwasserzählschalen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ■ Öffentliche Grünflächen ■ Private Grünflächen ■ Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ■ Nutzungsschablone (Die Werte im Kasten sind festgelegt, es gelten die Festsetzungen im Plan) ■ Grundflächenzahl ■ Bauweise ■ Sonstige Festsetzungen ■ Straßenendausbauhöhen (Weg zur Offenerie gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB ergibt) ■ Sichtschirme (sind von sichbeherrschenden Anlagen) ■ Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter - - - - - vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung ■ Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen ■ Hochspannungseleitung ■ Bestandsangaben ■ Katastergrenzen 151 Flurstücknummern ■ vorhandenes Gebäude mit Hausnummer ■ vorhandenes Nebengebäude
RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG 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)	

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 Betriebs- und Anlagen- und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Sinne der nachfolgenden Festsetzungen gegliedert bzw. eingegrenzt. Auf den Gewerbeflächen sind Schrott- und Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen sowie Tankstellen unzulässig. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV (Bd. Nr. 1-139) der Abstandsliste 2007 – Achtung! – zum Abstandserlass NRW (die Abstandsliste ist der Begründung beizufügen) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten sind nicht zulässig. Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen / Nutzungenarten Innerhalb 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 beizufügen). 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 Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW 2007 zuzuordnen sind. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächsthöheren 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. Sondernutzungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungselevanten Sortimenten im GE, Verkaufsstellen des Lebensmittel-, von produzierten und weiterverarbeiteten 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 andere sortimentbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und - wenn die Verkaufsfläche i. V. m. § 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. 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 Straßendausbauhöhen 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 Gasse der Leistung zur Eigenwerbung oder auf dem betreffenden Grundstück anzeigende Betriebe und bis zur maximal zulässigen Traufhöhe oder bis zur ausnahmsweise zulässigen Traufhöhe zulässig. Als selbständige Anlagen dürfen sie 25 m² Werbefläche nicht überschreiten. Entlang der "Vor-Bümen-Areale" (K-30) dürfen Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet 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 Versiegelungsgrad (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 Versiegelungsgrades sind die mittleren Abflussbeiwerte der DIN 1986-100 (Tabelle 9) anzusetzen. - Grunddach 0,1-0,3 (je nach Bauart) - Asphalt 0,9 - Plaster 0,7 - Plaster mit erhöhtem Fugenteil 0,6 - Sickerplaster 0,25 - Rasengrasschneise 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 verpflichtend 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 zeitlich zu den Erd- und Hochbaufähigkeiten 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. BEGRENZUNG VON PRIVATEN STELLPLÄTZEN Je angelegene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger hochstämmiger 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 unteufelnde Pflanzschalen 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 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: Anwurfskontrolle, Pflanzung im ersten Jahr mit Ersatz abgestorbener Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltspflege
EMPFELHUNGEN (ohne rechtssetzenden Charakter)
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen mindestens 40 % der fenestosen Außenwandoberflächen 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 Versiegelungsanzubau. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen zur Regelung des Wasseranlasses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern. 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 Brauchwasseranlagenteilen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.
- Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher sowie eine überflutungssichere 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- oder Kellerbereiche anströmen können. Oberflächennäherungen dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Ein Überflutungsrisiko ist 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 Bodenverunreinigungen können Bodenentkalkung (kulturgehistorische Bodenkunde, d.h. Mauerwerk, Einbauten, aber auch Verfallungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entsteht werden. Die Entkalkung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Art für Bodenkundepflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DGSch NRW). Erste Erdverunreinigungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Robert Palisotstraße, 58109 Paderborn schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betreffenden Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu lassen (§ 28 Abs. 2 DGSch 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 Versorgungsgrüßen abzustimmen und eventuelle Schutzmaßnahmen einzuleiten.
- Auf die in der "Arten- und Naturschutzrechtlichen Prüfung" beschriebenen artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zu prüfen, wenn die dort genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 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, 58502 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
 © Geobasisdaten Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Stadt Oelde
 Die Bürgermeisterin
 Fachdienst
 Stadtentwicklung,
 Planung, Bauordnung

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

Stand 11/22 - Gez. Schu
 Datum: EP130/0, Entwurf Offenerie