



LEGENDE	
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 1 BauGB
	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB	
	Nutzung gemäß textl. Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB	
0,8	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
6	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
Ver- und Entsorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Regenwasserzählschalenbecken
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Umengung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Nutzungsschablone	
	Art der baulichen Nutzung
	Baumassenzahl
	Dachform
Sonstige Festsetzungen	
	Straßenendausbauhöhen
	Sichtstrecke (sind von sichbeherrschenden Anlagen)
Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter	
	vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen	
	Hochspannungseleitung
Bestandsangaben	
	Katastergrenzen
	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	
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am beschlossen worden.	
Dieser Beschluss ist am ortsblich bekannt gemacht worden.	
Oelde, den	
Bürgermeister	
Für den Entwurf	
Für den Entwurf:	
Oelde, den	
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung	
Frühzeitige Beteiligung	
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am liegen die Planunterlagen vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.	
Oelde, den	
Bürgermeister	
Öffentliche Auslegung	
Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am liegen die Planunterlagen vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.	
Oelde, den	
Bürgermeister	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen diesen Bebauungsplan am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Oelde, den	
Bürgermeister	
DACHNEIDUNG / 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 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 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-Achse" (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.	
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.	
- Gründach 0,1-0,3 (je nach Bauart)	
- Asphalt 0,9	
- Pflaster 0,7	
- Pflaster mit erhöhtem Fugenteil 0,6	
- Sickerpflaster 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 Dachbegrenzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wettgleich zu ersetzen. Sollte aufgrund technischer Erfordernisse der 10%-Anteil nicht umsetzbar sein, ist der nicht realisierte Flächenanteil durch Fassadenbegrünung zu ersetzen.	
PFLANZGEBIETE 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.	
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 unteflächige Pflanzschichten 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 Offenlage 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 Offenlage 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, Pflanztag 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 Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Grundstücken ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung im Versiegelungsgrad anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen zur Regelung des Wasseranlasses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) 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 Oberflächenflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellerbereiche anströmen können. Oberflächennäheren dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Ein Überflutungsschutz 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 Bodenentkalkmaßnahmen (kulturgehistorische Bodenkunde, d.h. Mauerwerk, Einbauten, aber auch Verfallungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) erfordern. 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 "Artschutzrechtlichen Prüfung" beschriebenen artschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen, die artschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus artschutzrechtlicher 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, Rathaus 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
© 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: 08/15/20, Entwurf Offenlage