



### Legende

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

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baugrenzen	Grünflächen
<b>GE</b> Gewerbegebiet § 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO z.B. u. AK I - IV unzulässige Betriebsarten nach Abstandsclassen NRW, in Abstandsliste zum Abstandsclassen § 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO	Grundflächenzahl § 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO max. OK: maximale Oberkante Gebäude / bauliche Anlage über Geländehöhe xx, xx neu im DIN 2016 Baumassenzahl	Baugrenze abweichende Bauweise	private Grünfläche
<b>u. AK</b> I - VI 0,8 a FD	0,8 a FD		
<b>GE 2</b> u. AK I - IV 0,8 a FD	0,8 a FD		
<b>GE 3</b> u. AK I - IV 0,8 a FD	0,8 a FD		

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
    - Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - VI der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2007) oder Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsgrades unzulässig.
    - Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - IV der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2007) oder Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsgrades unzulässig.
    - Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - IV der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2007) oder Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsgrades unzulässig.
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind auch Gebäudeteile > 50m zulässig. Seitliche Grenzabstände von mindestens 3,00 m zu vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.
    - Garagen bzw. Carportanlagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Als maximale Gebäudeoberkante sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung 20,00m bzw. 15,00m über festgesetzter Geländeoberhöhe im DIN 2016 zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Abblüferräume, Technikbauten) dürfen die festgesetzten maximalen Bauhöhen um bis zu 4,50 m überschreiten. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80m nicht überschreiten.
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Säumen in den nördlichen Randbereichen des Plangebietes (Pflanzflächen P1 und P2):
      - dreireihige Sichtschuthecke (Pflanzfläche P 1) in 5m Breite, Pflanzabstand: 1x1 m (Dreireihenverband); Es sind Arten der Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden. Die Bäume der Pflanzliste 1 sind in unregelmäßigen Abständen im südlichen Randbereich der Pflanzfläche P1 anzupflanzen. So wird ein ausreichender Abstand zu den bestehenden Gehölzen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet.
      - Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und Abgang von Einzelbäumen oder flechtigen Gehölzsaufbauten (von über 25%) arglich zu ersetzen.
    - 3m breiter Saumstreifen (Pflanzfläche P 3) als Abstand zwischen dem bestehenden Obstbaumbestand und der Pflanzfläche P 1 zu verwenden. Die Baumbestände sind mit einer Größe von mindestens 8m (2x3m) oder als durchgehender Saumstreifen von mind. 2,00m Breite zu errichten. Ausfälle sind arglich zu ersetzen. Die Baumstände sind mit bodendeckenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen und vor dem Befahren und Reparieren zu sichern.

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
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 ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Oelde, den .....

**Für den Entwurf**  
Für den Entwurf .....  
Oelde, den .....

**Frühzeitige Beteiligung**  
Nach örtlicher Bekanntmachung am ..... lagen die Planunterlagen vor ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.  
Oelde, den .....

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am ..... die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Nach örtlicher Bekanntmachung am ..... lagen die Planunterlagen vor ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.  
Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen diesen Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

### Bekanntmachung und Einsichtnahme

Mit der örtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans vom ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Der Bebauungsplan mit Begründung und die darin in Bezug genommenen Regelwerke liegen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.  
Oelde, den .....

Bürgermeisterin .....

### Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: dfr-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.  
Oelde, den .....

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW  
Geobasis NRW 2011

Bürgermeisterin .....

### Externer Ausgleich nach 1.2.3 - unmaßstäblich

Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19

### Pflanzlisten

**Pflanzliste 1**  
Bäume 1. und 2. Ordnung für Baumpflanzungen im Plangebiet und für Pflanzfläche P1:  
Waldreife (*Tilia cordata*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Gewöhnliche Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Hochstamm, Stammumfang 14-18 cm, 3x v. mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abstand der Bäume etwa 10-12m. Ausfälle sind arglich zu ersetzen.

**Pflanzliste 2**  
Straucharten:  
Buck-Hornstrauch (*Cornus sanguinea*)  
Faulbaum (*Fraxinus alnus*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Pflanzenfarn (*Eurycomia europaea*)  
Haselnussstrauch (*Corylus avellana*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Handrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Sträucher: Str. 2-3x verschult, 60-100cm, ballenlos Ware  
Pflanzabstand-Verband: 1 x 1 m bei Sträuchern, Dreiecksverband

**Pflege Bäume und Sträucher:**  
Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltungspflege.

Argliche Ersetzung bei flächigen Ausfällen von über 25%.

**Externer Ausgleich nach 1.2.2 - unmaßstäblich**  
Gemarkung Oelde, Flur 146, Flurstück 18

### Externe Kompensation

- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**  
Die Flächen zum Ausgleich werden innerhalb dieses Bebauungsplans (Sammelzuordnung) im Rahmen des § 9 (1a) BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).
- Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 302, Flurstück 134 erfolgen flächenanteilig als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB (anteiliglich Defizit von 17.563 Okkupanten). Zusätzlich werden über diese Ausgleichsfläche weitere 548 Okkupante bereitgestellt.
- Das noch verbleibende Defizit von 17.654 Okkupanten wird über das Okkoto der Stadt Oelde auf drei weiteren externen Flächen ausgeglichen.
- Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf Beckumer Gemarkung (Flur 103, Flurstück 17). Hier wurden auf einer Flächegröße von 121.544 m<sup>2</sup> Wäldchen, Feldgehölz, Sukzessionsflächen und Kleinweiden angelegt. Diese Maßnahmen wurden vollständig umgesetzt (Gesporl Kreis Warendorf, 2023). Folgende weitere Projekte wurden bereits auf diese Kompensationsfläche gebracht: Radweg K13 Am Landhangen, BP Nr. 3692 „AUREA“ Rheda Wiedenrück, BP Nr. 105 „AUREA“, BP 138 „Sportallee Zur Art“, BP Nr. 131 „Zum Beninghof II“.
- Ausgleichsfläche 2 befindet sich in Oelde Stromberg innerhalb des Flurstücks 18 in der Flur 146, Gemarkung Oelde
- Ausgleichsfläche 3 befindet sich innerhalb des Flurstücks 19 in der Flur 105, Gemarkung Oelde.

**Festsetzung für CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen**

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

**Externer Ausgleich nach 1.1 - unmaßstäblich**  
Gemarkung Oelde, Flur 302, Flurstück 134

**Externer Ausgleich nach 1.2.1 - unmaßstäblich**  
Gemarkung Beckum, Flur 103, Flurstück 17

### Bauvorschriften

Hinweise / Bestandsangaben	FD	Flur
Flurstücksgrenze	Flur	
Flurgenosse	Flur	
Topografische Umrisse	Flur	
Flurstücknummer	Flur	
Gebäude	Flur	
Geschosszahl	Flur	
Hausnummer	Flur	
Bestandshöhe	Flur	
Richtungsklasse	Flur	
Gewässerabstände (nach § 31 LWG NRW i.V.m. § 38 W HG)	Flur	
Schuttdämme Kreisstraße	Flur	
110 m Schuttdämme auf der Fahrbahn K-30	Flur	
30 m Schuttdämme auf den straßenbegleitenden Rad-/Gehweg K-30	Flur	
von sich abhebbenden Anlagen auf Art zwischen 0,80m und 2,50m freizuhalten	Flur	

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

In Zusammenarbeit mit  
**ROTENDORF PHARMA**  
Ostenfelderstraße 51-61  
59320 Ennigerloh  
nts Ingenieurgesellschaft mbH  
Hansstraße 63  
48165 Münster

### 4.8 Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern oder Fassaden zu errichten. Nebenanlagen mit Ausnahme von Stellschächten sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.

### 4.9 Zum Schutz des Grundwasser/Oberflächengewässers von Schwermetalleintrag sind Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall unzulässig.

### 4.10 Während der Bauphase und für die Beleuchtungsanlagen auf dem Gelände sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700K bis max. 3000K) und instandhaltende Lampengehäuse zu verwenden. Dabei sollte eine kurze Beleuchtungszeit die Beleuchtung beschränken (z.B. durch Bewegungsmelder). Um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden, sollen die Lampen so niedrig wie möglich installiert werden und z.B. durch abschirmende Gehäuse gezielt auf die zu beleuchtenden Wege und Flächen gerichtet werden. Ebenso sind Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkel > 70° zu unterlassen. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40°C betragen. Die Beleuchtungsstärke gering zu halten, sollte vorrangig indirekte Beleuchtung (z.B. durch Reflektortechnik oder farbigen Untergründen, die einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten bewirken) genutzt werden. Die Betriebsdauer der Leuchtgehäuse ist auf die notwendige Zeit zu begrenzen.

### 5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO

### 5.1 Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe und bis zur maximal zulässigen Traufhöhe oder bis zur ausnahmsweise zulässigen Traufhöhe zulässig. Als selbständige Anlage dürfen sie 25m nicht überschreiten. Entlang der Von-Büren-Allee (K30) dürfen Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20,00m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

### 5.2 Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind ausschließlich helle und nicht reflektierende Farben und Materialien zulässig. Fassaden und Dach sind in einem Abstrahlwert von mindestens 0,7 auszuführen. Photovoltaikanlagen, Dach- und Fassadenbegrünungen sind von der Bemalung der Albedo ausgeschlossen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

### 5.3 Einfriedungen sind betriebszugeordnet hinter den straßenseitigen Pflanzgehoben vorzusetzen. Einfriedungen müssen mit ihrer Unterkante mind. 15cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig. Die Einfriedung ist aus luft-, licht- und klimaschutzgerechten Strukturen wie z.B. Mischengrund- oder Stabgitterzaun herzustellen. Alternativ sind bei bodennaher Errichtung der Einfriedung Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Einfriedungen von Kunststoffbahnen in Stabgitterzaun sind unzulässig.

### 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 B-Plans wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering versickernden Flächen (Dächer, Terrasse u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern. Für zulässige Grundflächen (§ 9 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasservolumen von 1,50 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden.
- Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollen die Bauvorhaben überflutungssicher sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von wasserabweisend ausgeführten Kellerwänden und Treppenhäusern) ausgeführt werden. Das Oberflächenniveau soll profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Ein Überflutungswasser ist gemäß DIN 1986-100 an einer versiegelten Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> zu führen.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder sonstiger Bodenverunreinigungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderkundungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angefordert werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.  
1.1 Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Oelde als Linear-Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSOStG NRW).  
1.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrer Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 26 (2) DSOStG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.  
1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Zimmerprostitution, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Zimmerprostitution, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den in Oelde zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig (Sortimentsliste für die Stadt Oelde ist der Begründung beigelegt) (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentralen- 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 andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und  
- wenn die Verkaufsstelle i.S.v. § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet ist.
- Im GE 1 / HQ 3a sind Hochregallager ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

### Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### Nutzung erneuerbarer Energien

Die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### Bebauungsplan Nr. 149 'Rottendorf Pharma'

Ausschnitt: Oelde Süd-West  
Planungsstand: Entwurf - § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin

Fachdienst  
Stadtentwicklung,  
Planung, Bauordnung

Maßstab: 1 : 1000

23.05.2023