



Legende

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

Art der baulichen Nutzung	Bauvorschriften
GE Gewerbegebiet § 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO	FD Flachdach
u. AK u. AK I - VI	Flurstücksgrenze
Z.B. u. AK I - V	Flurgrenze
unzulässige Betriebsarten nach Abstandsverord. NRW, hier: Betriebsarten der Abstandsverord. BauV	Topografische Umrisslinie
Maß der baulichen Nutzung	Flurkennnummer Gebäude
0,8 Grundflächenzahl § 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO	Flurkennnummer Gebäude
max. OK: maximale Oberkante Gebäude / bauliche Anlage über Geländehöhe XX, wenn im DHHN 2016	Bestandshöhe
10 Baumaßensatz	Richtfunktrasse
Bauweise, Baugrenzen	Gewässerabstände (nach § 31 LWG NRW i.V.m. § 38 W HG)
Baugrenze	Schuldenfreie Kreisstraße 110 m Schiene auf der Fahrbahn K-30
a abweichende Bauweise	30 m Schiene auf den straßenbegleitenden Road-/Gelweg K-30
Grünflächen	von sich selbst abgrenzenden Anlagen art. nach zwischen 0,8m und 2,0m freizulassen
private Grünfläche	

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
 - Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsverord. 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 Abstandsklasse I - V der Abstandsverord. 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 Abstandsklasse I - V der Abstandsverord. 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 Gebäudelängen > 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 DHHN 2016 zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Abblüferräume, Technikbauten) dürfen die festgesetzten maximalen Baulinien 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 P3):
 - 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 fälligen Holzaustritten (von über 25%) arglich zu ersetzen.
 - 3m breiter Saumstreifen (Pflanzfläche P 3) als Abstand zwischen dem bestehenden Obstbaumbestand und der neu zu errichtenden Sichtschuthecke (Pflanzfläche P1). Verwendung von Regio-Saatgut (Regio-Saatgut (HK Z UG 2 Westdeutsches Tiefland mit Unteren Wasserbergland)).
 - Pflanzliste 1: Damit die Fläche langfristig nicht von Gehölzen eingenommen wird, ist eine einmalige Mahd ab Mitte Juli mit Abrasp der Mähguts erforderlich. Schaffung von Schutzstreifen in denen keine Mahd durchgeführt wird, um Insekten Rückzugsräume zu lassen. Es ist eine Schnitthöhe von 10cm sicherzustellen und eine schonende Mähtechnik (Balkenmäher oder Kreiselmäher, Saug- oder Schlegelmäher mit Stützweize) zu verwenden.
 - Private Stellplatzflächen sind in wasserdrainierbarer Bauweise auszuführen.**
 - Die zulässige Einleitmenge in das Regenrückhaltebecken nördlich des Wilhelm-Röhe-Wegs (Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 130, Stadt Oelde) ist auf einen Versickerungsgrad von 0,6 (Fläche multipliziert mit jeweiligem Abflussbeiwert) begrenzt, bezogen auf die gesamte Grundstücksgröße. Der Abflussbeiwert 0,6 entspricht 1,03 l / (s * 100m²), die maximal in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden dürfen. Eine Rückhaltung über die Drosselmenge hinaus ist auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. Für die Ermittlung des Versickerungsgrades sind die mittleren Abflussbeiwerte der DIN 1986-100 (Tabelle 9) anzusetzen.**

- 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 Stellplätzen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.
- Zum Schutz des Grundwasser/Oberflächengewässers von Schwermetalleintrag sind Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall unzulässig.
- Während der Bauphase und für die Beleuchtungsanlagen auf dem Gelände sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringem 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 Leuchtungskörper ist auf die notwendige Zeit zu begrenzen.

- ### 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 Oberflächengewässer von gering versickernden Flächen (Dächer, Terrasse u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern. Für die zulässigen Grundflächen (§ 9 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 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 wasserdrainierbaren ausgeführten Kellerkellern und Treppenhäusern) ausgeführt werden. Das Oberflächengewässer soll profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellerkellern eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Ein Überflutungswasser ist gemäß DIN 1986-100 an 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 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 ihren 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 freizulassen.
 - Kampfmittel: Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 - Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen anzusetzen.
 - Auf die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird hingewiesen.
 - Auf die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermeiden oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die dort genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. CEF Maßnahmen für den Kälbz und den Steinkäuz sind auf Flächen des Ökopoos Oelde bereits umgesetzt. Die regelgerechte Pflege der Maßnahmen ist zu kontrollieren, um die Maßnahmen langfristig zu sichern.
 - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
 - 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 oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

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

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht 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.
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
Geobasis NRW 2011

Externer Ausgleich nach 1.2.3 - **unmaßstäblich**
Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19

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

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, 3 v. v. mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abstand der Bäume etwa 10-12m. **Ausfälle sind arglich zu ersetzen.**

Pflanzliste 2
Sträucherarten:
Buck-Harnhechel (Cornus sanguinea)
Faulbaum (Fraxinus alnus)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Pflaferhirschen (Euonymus europaeus)
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, ballenlose 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 fälligen Ausfällen von über 25%.

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

Externe Kompensation

- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**
Die Flächen zum Ausgleich werden innerhalb dieses Bebauungsplans (Sammelzuordnung).
1.1 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 gem. § 1a (3) BauGB (anteilig des Defizit von 17.563 Ökoprokt). Zusätzlich werden über diese Ausgleichsfläche weitere 548 Ökoprokte bereitgestellt.
1.2 Das noch verbleibende Defizit von 17.654 Ökoprokten wird über das Ökoprokte der Stadt Oelde auf drei weiteren externen Flächen ausgeglichen.
1.2.1 Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf Beckumer Gemarkung (Flur 103, Flurstück 17). Hier wurden auf einer Flächegröße von 121.544 m² Wäldchen, Feldgehölz, Sukzessionsflächen und Kleingehölz angelegt. Diese Maßnahmen wurden vollständig umgesetzt (Gesporl Kris Warendorf, 2023). Folgende weitere Projekte wurden bereits auf diese Kompensationsfläche gebracht: Radweg K13 Am Lanthagen, BP Nr. 3692 „AUREA“ Rheda Wiedenrück, BP Nr. 105 „AUREA“, BP 138 „Sportallee Zur Art“, BP Nr. 131 „Zum Beninghof II“.
1.2.2 Ausgleichsfläche 2 befindet sich in Oelde Stromberg innerhalb des Flurstücks 18 in der Flur 146, Gemarkung Oelde.
1.2.3 Ausgleichsfläche 3 befindet sich innerhalb des Flurstücks 19 in der Flur 105, Gemarkung Oelde.
2. **Festsetzung für CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen**
2.1 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

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

ROTTENDORF PHARMA
Ostenfelderstraße 51-61
59320 Ennigerloh

nts
nts Ingenieurgesellschaft mbH
Hanestraße 63
48165 Münster

Stadt Oelde
Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 149 'Rottendorf Pharma'
Ausschnitt: Oelde Süd-West
Planungsstand: Entwurf - § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB
Maßstab: 1 : 1000
23.05.2023

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung