



LEGENDE	
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Nutzung gemäß textl. Festsetzungen	
Maß der baulichen Nutzung <small>(Die Zahlenwerte sind Bezüge zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)</small>	
0,8	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
6	Baumaßzahl § 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
Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Ver- und Entsorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Regenwasserzählfalbecken
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	Private Grünflächen
Umplanung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	
Nutzungsschablone <small>(Die Werte und Angaben sind Bezüge zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</small>	
	Art der baulichen Nutzung
0,8	Baumaßzahl
a	Dachform
Sonstige Festsetzungen	
	Straßenendausbauhin
Schnittkreise (sind von sich überschneidenden Anlagen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe dauerhaft freizuhalten)	
Planzeichen ohne rechtsetzenden Charakter	
	vorgeschlagene neue Grundstücksauflage
Kennzeichnung nachrichtliche Übernahmen	
	Hochspannungseleitung
	Richtfunktrasse
Bestandsangaben	
	Katastergrenzen
151	Flurstückennummer
	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 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 Baulinien und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Sinne der nachfolgenden Festsetzungen gegliedert bzw. eingeschränkt.

Auf den Gewerbeflächen sind Schrott- und Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen sowie Tankstellen unzulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV (Bj. Nr. 1-80) der Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandsersatz NRW (die Abstandsliste ist der Begründung beifolgt) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen / Nutzungsarten
Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den in der Tabelle zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig (Sortimentsliste für die Stadt Oelde ist der Begründung beifolgt).

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 Abstandsersatzes 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 ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschritten werden.

Sonderregelungen für Einzelhandelsbetriebe mit den in Oelde zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handels, von produzierenden und wassererzeugenden 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.

Ausschluss von Stellflächen
Eine Anordnung von Stellflächen (z. B. als BtMStellG) bzw. von Anlagen, in denen entsprechende gefährliche Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BtMStellV -Stoffverordnung fallen, ist nicht zulässig.

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 (Gr) wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches.
Die maximal zulässige Traufhöhe (Tr) wird definiert durch die Schrittlänge zwischen den Außenflächen der aufgehenden Fassade und der Dachtraufe.

Für untergeordnete Bauteile, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 31 Abs. 1 BauGB kann eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um 0,5 m zulässig sein, wenn die Überschreitung durch die Bauweise begründet ist.
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die max. 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 Höhenlage 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° - 15° festgesetzt.

AUßERE GESTALTUNG
Für die äußere Gestaltung sind ausschließlich helle und nicht reflektierende Farben und Materialien zulässig. Für Dachflächen muss ein Abdeckwert von mindestens 0,1 gewählt werden. Photovoltaikanlagen sind von der Berechnung der Albedo ausgeschlossen. 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 der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe und bis zu maximal zulässigen Traufhöhe oder bis zur ausnahmsweise zulässigen Traufhöhe zulässig. Als selbständige Anlagen dürfen sie 25 m² Werbefläche nicht überschreiten.
Zäune müssen mit einer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig. Die Zaunart ist aus Licht- und Kleinfächern zu wählen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun.

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.
Zäune müssen mit einer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig. Die Zaunart ist aus Licht- und Kleinfächern zu wählen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun.

Alternativ sind bei bodennaher Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzuziehen, die die Durchlässigkeit für Regenwasser gewährleisten. Aus versicherungstechnischen Gründen sind Ausnahmen hinsichtlich der Zaundurchlässigkeit möglich.

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

EIN- / ZUFUHREN
Die Zufahrt zu den 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, 23b und 25 BauGB

WASSERRÜCKHALTUNG
Der Versickerungsgrad (Fläche multipliziert mit dem Abflusswert) darf einen Wert von 0,6 (bezogen auf die gesamte Grundstücksgröße) nicht überschreiten. Ein Abflusswert von 0,6 entspricht (0,3 bis x 1000) m, die maximale in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden darf. Eine Rückhaltung über die Drosselmenge hinaus ist auf Ebene der Baugerechnung nachzuweisen. Für die Ermittlung des Versickerungsgrades sind die mittleren Abflusswerte der DIN 1986-100 (Tabelle 9) anzuwenden.

- Grundschicht 0,1-0,3 (je nach Bauart)
- Asphalt 0,9
- Plaster 0,7
- Plaster mit erhöhtem Fugenanteil 0,6
- Sickerplaster 0,25
- Rasengrabensteine 0,2
- Grundflächen 0,1 (wenn abflusswirksam)

Weitere mittlere Abflusswerte sind der genannten Tabelle zu entnehmen. Eine Versicherung ist auf Grund der örtlichen Bodenverhältnisse auszusprechen.

DACHBEGRENZUNG
Ab einer Dachflächenhöhe (Summe aller Dachflächen) von 5.000 m² sind mindestens 10 % der Dachflächen zu begrünen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken reinen Substratschicht auszubilden. Es sind Arten der Sandstrolachrasen (Phlox, Kleeblättrige und Kleine Gräser) zu pflanzen. Alternative Mischungen der Sukkulentengattungen Fetthenne (Sedum) und Androsace (Phedrus) sind nicht zulässig. Die Dachbegrenzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder zu ersetzen.
Sollte aufgrund technischer Erfordernisse der 10%-Anteil nicht umsetzbar sein, ist der nicht realisierte Flächenanteil durch Fassadenbegrünung zu ersetzen.

INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG
Während der Bauphase und für die Beleuchtungsanlagen auf dem Gelände sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blaulichtanteil (Farbtemperatur von 1700 K bis max. 3000 K) und instandhaltbare Lampengehäuse zu verwenden. Dabei sollte eine kurze Beleuchtungszeit (die Beleuchtung begrenzen (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 Halbkreis und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° zu unterbinden. Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf max. 40° nicht überschreiten.
Um die Beleuchtungsstärke gering zu halten, sollte vorrangig indirekte Beleuchtung (z. B. durch Reflektoren oder farbigen Untergründen, die einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten bewirken) genutzt werden. Beleuchtungskörper für eine dauerhafte Beleuchtung sind unzulässig.

PFLANZGEBIETE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. -bäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubbäumen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² ein Laubbäum zu pflanzen.
Alle vegetationsrechtlichen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitlich 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 Pflanzstraßen von jeweils 5 m² gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Je Baum sind mind. 5 m² große unterirdische Stellflächen anzulegen und dauerhaft einzuhalten. Die Pflanzstraßen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB
Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf dem Grundstück Oelde, Flur 302, Flurstück 124 erliegen fachenmäßig als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 1 BauGB (Defizit von - 14,274 Ökoindektoren). Die Flächen zum Ausgleich werden den vornehm. dieser Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammlerzuordnung).

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Geobasis NRW 2011, unmaßstablich

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

PFLANZLISTE

Umplanung der Flächen:
Bläue 1. und 2. Ordnung:
Rothbuche (Fagus sylvatica), Steleiche (Quercus robur)
Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x.v., mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abstand der Bäume etwa 10-12 m
Straucharten:
Büchsenhain (Cornus sanguinea), Faulbaum (Fraxinus alba), Gewöhnlicher Schneebühl (Viburnum opulus), Pfaffenholzchen (Euonymus europaeus), Hainbuche (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus laevigata, Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas)
Stäucher: Str., 2-3 verschult, 60-100 cm, ballenweise
Pflanzabstand: 1x1 m bei Sträuchern, Dreiecksverband
Pflanzhöhe: mind. 1,50 m
Anwuchskontrolle, Pflegeegung im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungs-pflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltspflege
Stellplätze:
Rothbuche (Fagus sylvatica), Steleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Eberesche bzw. Vogelherr (Sorbus aucuparia), Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus), Gewöhnliche Mehlbeere (Sorbus aria)
Schlichtkeim entlang der Privatgrundstücke:
Hainbuche (Carpinus betula), Buche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus laevigata, Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina)

EMPFEHLUNGEN (ohne rechtsverbindlichen Charakter)
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollen mindestens 40 % der fensterlosen Außenwandoberflächen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begütert werden.

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 der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen zur Regung des Wasserflusses das Oberflächenwasser von gering versickernden Flächen (Dächer, Terrassen u.a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zäunen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu veranlassen. Für ein 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserzählfalbecken von 1,50 m² auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trennanlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranlagen einschleusen seiner Leitungen verbunden werden.
- Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollen die Bauvorhaben überflutungssicher sowie eine überflutungssichere Bauweise (z.B. in Form von druckseitlich ausgerichteten Kellerwänden und Treppenhäusern) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Ein Überflutungsrisiko ist gemäß DIN 1986-100 zu einer versiegelten Fläche von mehr als 800 m² zu fällen.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
- Bei Bodenverunreinigungen können Bodenentwässerung (kulturschichtliche Bodenrinne, d.h. Mauerwerk, Einzelrinne, aber auch Entwürfe und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Krit. für Bodenkundliche, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DtschG NRW). Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am den Spiechern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Robert-Koch-Platz, Sigmund-Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DtschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind f. d. Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kammer für Bodenkunde und Bodenkunde zu melden.
- Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.
- Auf die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird hingewiesen.
- Auf die in der „Arten- und Naturschutzrichtlinien Prüfung“ beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermeiden oder ausgleichen wird hingewiesen. Das gezielte Vorhalten ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die dort genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetz, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Baubehörde, Ratsstraße 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
- Nach § 9 Abs. 2 BauNVO 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 Köln, Westfalen

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin

Fachdienst
Stadtentwicklung,
Planung, Baubehörde

Stand: 02/2023 - Gez. Schu

Datenerneuerung: 02/2023 - Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2