



**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

□ Sondergebiet § 11 BauNVO  
Veranstaltungs- und Betriebsfläche (VuB)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB  
(Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

a abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

□ überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

— Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

□ Fläche für ebenerdige Stellplätzenanlagen, Carportanlagen sowie Nebenanlagen

Sonstige Planzeichen

□ Besonderer Nutzungszweck von Flächen, Veranstaltungsfläche

□ 92,15 über NN, Bezugshöhe OK FF Betriebsshalle

— Unterirdische Leitung

Grünflächen

□ öffentliche Grünflächen

□ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

□ Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

○ Erhaltung: Baum

Nutzungsschablone  
(Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

SO	a	Bauweise
SD, FD	0-20°	Dachneigung
TH max. 7,00 m	FH max. 8,50 m	Firsthöhe

Bestandsangaben

— Katastergrenzen

151 Flurstücksnummern

5 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

5 vorhandenes öffentliches Gebäude mit Hausnr.

5 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**

SONDERGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Für das Sondergebiet wird die Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche festgesetzt.

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB

Für die Gebäude im SO gelten die folgenden Höhen:

- bei Flachdächern: Traufhöhe max. 7,00 m
- bei geneigten Dächern: Traufhöhe max. 7,00 m, Firsthöhe max. 8,50 m

Die maximale zulässige Traufhöhe (TH) wird definiert durch die Schnittkante zw. den Außenflächen der aufgehenden Fassade der Dachhaut. Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximale 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 Sondergebiet gekennzeichneten Flächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

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.

**ERSCHLIEBUNG UND VERKEHR**

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In den als Flächen für Stellplätze gekennzeichneten Bereich sind die Stellplätze zulässig. Die Zufahrten und Stellplätze sind nur mit Asphalt, Schotter oder Verbundsteinpflaster zulässig.

**GRÜNODNUNG; NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE REGELUNGEN SOWIE KLIMASCHUTZ- UND KLIMAPASSUNGASPEKTE**

UIMPFLANZUNGEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN VON GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind standortgerechte und stadtklimaverträgliche Baumarten nachzupflanzen.

BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN

Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkröniger und hochstämmiger Laubbau (Stammumfang mind. 16-18cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 5 m² gemäß Planziele fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Pflanzscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschaffung nach max. 4 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

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.

DACHEINDECKUNG

Zum Schutz des Grundwassers/Gewässers vor Schwermetalleinträgen sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metall unzulässig.

**Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB**

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 146, Flurstück 15 (99) erfolgt Ausgleich in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Defizit von - 2.421,90 Ökopunkten). Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Sondergebiet" innerhalb dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Eingriffe in die Natur- und Landschaftshaushalt werden im Umweltbericht dargelegt.

**hsterste Kamp**

Geobasisdaten Kreis Warendorf, ohne Maßstab

**PFLANZLISTE**

Bäume, 1. Ordnung: Sand-Birke (Betula pendula) Anforderung: StU 14-16, 3 x verpflanzt, mit Ballen  
Sleiche (Quercus robur), Bäume bei Reihenpflanzung, Abstand 10-12 m  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Esche (Fraxinus excelsior)

Anpflanzung im Norden:  
Sträucher: Domsträucher  
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea) Schlehe (Prunus spinosa)  
Faulbaum (Frangula alnus) Hundrose (Rosa canina)  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) Weißdorn (Crataegus laevigata, Crataegus monogyna)  
Pflaferhülchen (Eucrymus europaeus)  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Salweide (Salix caprea)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

**Plananzgröße:**  
Sträucher: Str. 2,3 x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzabstand/-verband: 1,00 x 1,00 m bei Sträuchern, Dreiecksverband

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

**HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

EMPFEHLUNGEN (ohne rechtssetzenden Charakter)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten mindestens 40 % der fensterlosen Außenwände mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.
- Flächlicher sollten mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

HINWEISE

- Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Tropfenanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwenden. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserhaltevolumen von 1,50 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranlagengängen 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 Kellerflächen und Treppenhäusen) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Allasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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 angetroffen werden.
- Bei Bodenengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen 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/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG). Erste Erdbeugungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind f. d. Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfürgungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampftrümmersdienst zu verständigen.
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Wasser- und Energieversorgung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrenzung etc. Außerdem ist durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben.
- Auf die in der „Artenenschutzrechtlichen Prüfung“ beschriebenen artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist zulässig, wenn die Bauflächenumrandung und mind. der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet, Baumfällungen und Gehölschnitt nur in Ausnahmefällen zwischen dem 1. März und dem 30. September und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BfN/SchG).
- Im Baugenehmigungsverfahren sind die baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Lärmschutz als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Hierbei ist sicherzustellen dass die Richtwerte gem. TA Lärm und 18 BImSchV an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.
- Entlang der Gasleitung ist ein 6,00 m breiter (3,00 m zu beiden Seiten) Schutzstreifen einzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. Grundsätzlich sind die gültigen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zum Umgang mit der Gasleitung zu beachten. Das Merkblatt SO 6 der ThyssenGas GmbH (Versorgungsträger) sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasleitungsanlagen der ThyssenGas GmbH geben Auskunft über die Zulässigkeiten und Genehmigungspflichten innerhalb des Schutzstreifens. Das Anlegen von Straßen, Zufahrten und Stellplätze im Bereich der Leitung ist möglich. Die Befestigung sollte aber mit Verbundsteinpflaster, Asphalt oder Schotter erfolgen. Beton ist als Oberflächenbefestigung nicht zulässig. Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGStV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasföhrleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzwuchs zu schützen und eine gefahr-dungfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.
- 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.
- Auf die Vorgartensatzung, Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

**ÜBERSICHTSPLAN**  
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

**Stadt Oelde**

**6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße"**

Ausschnitt: Oelde - Südost  
Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 500

Stand 08/23 - Gez. Site | Datenname: Bf33-6\_Innerstädtische Entlastungsstraße

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 21.02.2022 beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am 08.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Für den Entwurf</b></p> <p>Für den Entwurf:</p> <p>Stadt Oelde Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Fachdienstleitung</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.2023 lagen die Planunterlagen vom 16.03.2023 bis einschließlich zum 12.04.2023 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.06.2023 lagen die Planunterlagen vom 22.06.2023 bis einschließlich zum 27.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 12.06.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.06.2023 lagen die Planunterlagen vom 22.06.2023 bis einschließlich zum 27.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen diese Änderung des Bebauungsplans am XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Bekanntmachung und Einsichtnahme</b></p> <p>Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Der Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.</p> <p>Oelde, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Planunterlagen</b></p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.</p> <p>Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt erstellt worden.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Liegenschaftsbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW/ Geobasis NRW 2011</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------