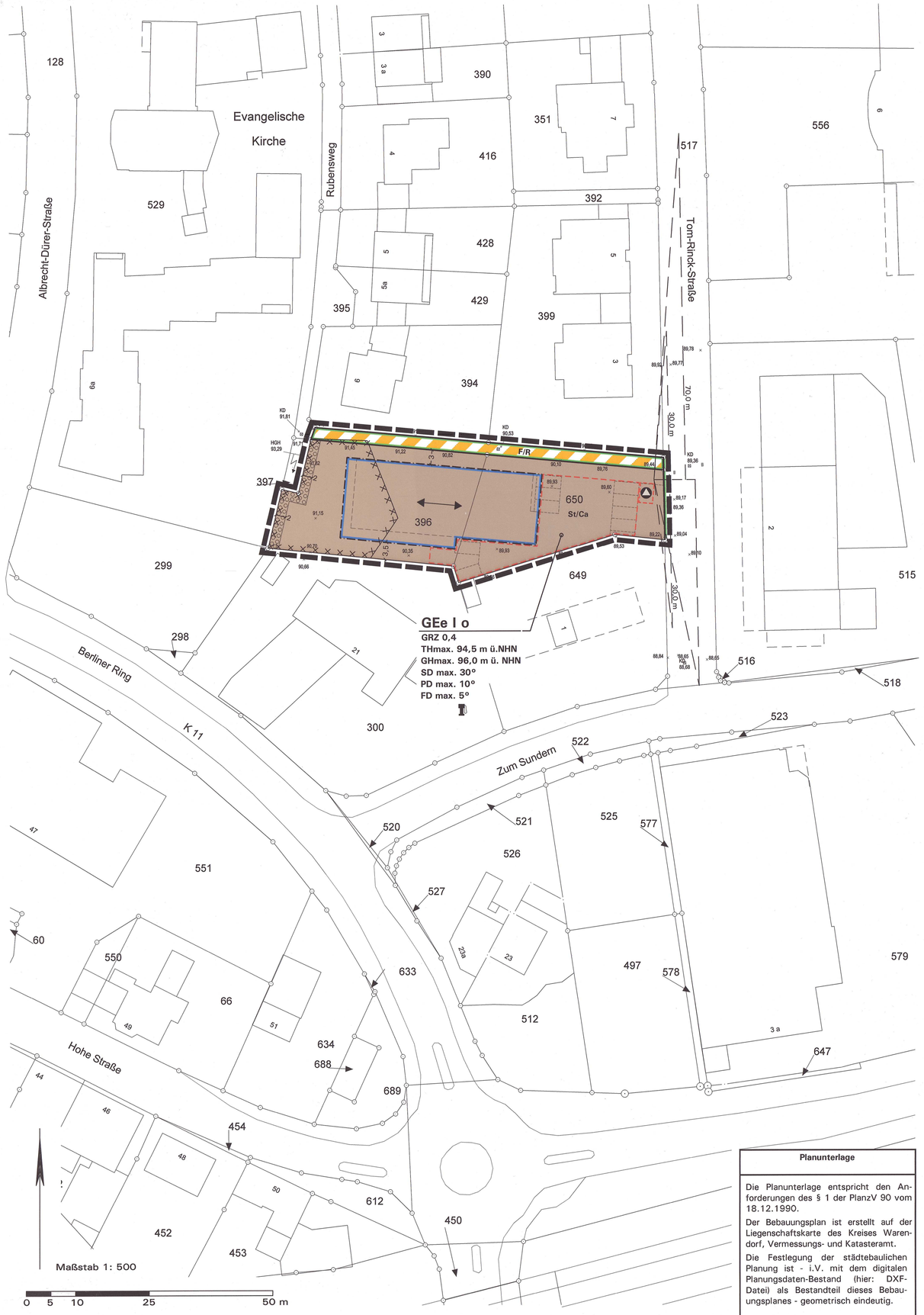
STADT OELDE:
Bebauungsplan Nr. 132 "Tom-Rinck-Straße"



Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW© Geobasis NRW 2011

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) i. V. m. § 13a(2) BauGB	2. Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) u. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am *03.05.2021* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *18.05.2021* ortsüblich bekannt gemacht worden. Oelde, den 18.05.2021 Bürgermeisterin Schriftführerin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *18.05.2021* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) i. V. m. § 13a(2) BauGB vom *26.05.2021* bis *02.07.2021* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *25.05.2021* gemäß § 4(2) i. V. m. § 13a(2) BauGB beteiligt. Oelde, den 05.07.2021 Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *09.09.2021* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) und § 3(2) BauGB vom *20.09.2021* bis *04.10.2021* öffentlich ausgelegen. Die ausgewählten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *17.09.2021* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) und § 4(2) BauGB beteiligt. Oelde, den 06.10.2021 Bürgermeister	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am *02.11.2021* mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den 03.11.2021 Bürgermeisterin Schriftführerin	Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 11.02.2021 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich getreten. Oelde, den 11.02.2021 Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

GEe

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO), siehe Text D.1.1

THmax. 94,5 m ü.NHN
GHmax. 96,0 m ü.NHN

1. Art der baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzungen D.2.1:
- Zulässige Traufhöhe bei Hauptgebäuden mit Satteldach (gilt nicht bei Pultdächern oder Flachdächern): Höchstmaß, hier 94,5 m. ü. NHN
- Zulässige Gesamthöhe (= oberster Gebäudeabschluss): Höchstmaß, hier 96,0 m ü. NHN

GRZ 0,4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

I

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB

o

Offene Bauweise (§ 22(1) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nrn. 10, 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten

F/R

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg, öffentlich

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

St/Ca

Fläche für ebenerdige Stellplatzanlagen, Carportanlagen sowie für Nebenanlagen (Garagen unzulässig) (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.3.1

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- geschlossene, standortheimische Strauchheckenpflanzung, vorhandener standortheimischer Bestand kann angerechnet werden, siehe textliche Festsetzung unter D.4.1

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

3

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

A

Temporäre Stellfläche für Müllbehälter am Abfuhrtag (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

SD max. 30°
PD max. 10°
FD max. 5°

Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, siehe E.1.1, hier:
- Satteldach (SD) mit maximal 30° Dachneigung
- Pultdach (PD) mit maximal 10°Dachneigung
- Flachdach (FD) mit 0° bis 5° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

RL17 KD 89,36

Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Einmessung: Vermessungsbüro Walter Wiemes, 07/2020

Festgestellte Bombardierung im westlichen Planbereich, siehe Hinweis F.2

zugrunde liegendes Bebauungs- und Stellplatzkonzept (unverbindlich, Bolzenius und Westkämper GmbH, März 2021)

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO): Im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gilt gemäß § (4-6, 9) BauNVO:

a) Es sind ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.

b) Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze sind unzulässig.

c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig.

e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

f) Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind unzulässig.

g) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein **Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß Text A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

h) Einschränkung von Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher: Gemäß § 1(5) i. V. m. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den in Oelde zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment gemäß der unter Punkt G. beigefügten Sortimentsliste unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der unter Punkt G. beigefügten Sortimentsliste der Stadt Oelde sind nur als Randsortimente im Umfang von höchstens 10 % der maximalen Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 18 BauNVO), Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Traufe und Gesamthöhen ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte und werden wie folgt definiert:
- Maximal zulässige **Traufhöhe** bei Hauptgebäuden mit Satteldach (gilt nicht bei Pultdächern oder Flachdächern): Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige **Gesamthöhe**: Die maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigtem Dach die **Oberkante First (Satteldach, Pultdach)** oder **bei Flachdächern** der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante **Attika** des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.2 Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB im GEe:
Die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann als Ausnahme durch Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme um maximal 0,5 m überschreiten

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO); Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Carportanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen im GEe zulässig (Garagen sind im Plangebiet unzulässig).

3.2 Carportanlagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich eingeschossig mit einer maximalen Gesamthöhe von 3 m zulässig.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und **Fahrradabstellplätze** sind im GEe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anlage von Strauchhecken innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Gehölze als geschlossene Strauchhecke; vorhandener standortheimischer Bestand kann ergänzt und entsprechend angerechnet werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Extensive Flachdachbegrünung auf Carportanlagen: Auf den Carportanlagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.

Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Einträgen in der Nutzungsschablone. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung der Hauptbaukörper im GEe: Als Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

1.3 Fassadengestaltung der Hauptbaukörper im GEe: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind neben Glas ausschließlich folgende **Farben** zugelassen:

- Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Außerdem sind rote bis sog. rotbunte und weiße, hellgraue-, hellbeige bis sog. sandige Farbtönungen zulässig. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder heller als RAL 7038 Achatgrau)

1.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) im GEe:
Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzungen D.2.1 und D.2.2). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

1.5 Gestaltung von Werbeanlagen im GEe:

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

b) Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbung oder Wechsellichtanlagen (Grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregeister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).

2. Stellplätze, Begrünung, Einfriedungen etc. (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Beleuchtung der Stellplatzanlagen: Blendwirkungen von Lampen und Leuchten sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.).

2.2 Für je vier Stellplätze ist mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm) mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen. Ersatzweise können die Bäume in Abstimmung mit der Stadt an anderer Stelle im Plangebiet angepflanzt werden.

2.3 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) ist entlang der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- / Radweg festgesetzten Fläche mit einem offenen oder halboffenen Zaun einzufrieden (Mindesthöhe des Zauns 0,5 m / Maximalhöhe des Zauns 1,2 m). Im Zu- / Abfahrtsbereich zur östlich an das GEe angrenzenden Straßenverkehrsfläche kann auf einer Länge von 3 m ausnahmsweise hiervon abgewichen werden.

F. Hinweise

1. **Altlasten:** 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.

2. **Kampfmittel:** Bei einer durchgeführten Prüfung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst / Fachdienst Ordnungswesen und Standesamt der Stadt Oelde wurde eine frühere Bombardierung im westlichen Bereich des Plangebiets festgestellt. Für diese Teilfläche wird eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV empfohlen. Tiefbau- und Erdarbeiten sind darüber hinaus mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Kampfmittel sind im übrigen Plangebiet derzeit nicht bekannt. Kampfmittelfunde können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. **Bodendenkmale:** Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4. **Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Seitens des Fachdiensts Tiefbau der Stadt Oelde wird zudem u. a. darauf hingewiesen, dass die Entwässerung im Plangebiet über eine Retention gedrosselt in den städtischen Kanal erfolgen sollte, da dieser sowohl in der Tom-Rink-Straße als auch in der Straße Zum Sundern bereits ausgelastet ist. Die konkrete Ausgestaltung des Entwässerungskonzepts wird, in Abstimmung mit zuständigen Fachbehörden, auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich geregelt.

5. **Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung, helle Fassaden etc.

6. **Artenschutz:** Sofern **Gehölze beschnitten bzw. entfernt** werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. Vorhandene Gehölze sollten erhalten bleiben.

   Gemäß Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 17.06.2021 werden folgende Hinweise / artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen vermerkt: *„Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen."*

7. **Ortsrecht:** Auf die **Vorgartensatzung**, **Entwässerungssatzung** und die **Stellplatzsatzung** der Stadt Oelde wird hingewiesen.

8. **Auslage von Vorschriften:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Oelde - Fachamt Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

9. **Höhe baulicher Anlagen:** Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt:

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
GEe	THmax. 94,50 m	89,93 m	THmax. 4,57 m
GEe	GHmax. 96,00 m	89,93 m	GHmax. 6,07 m

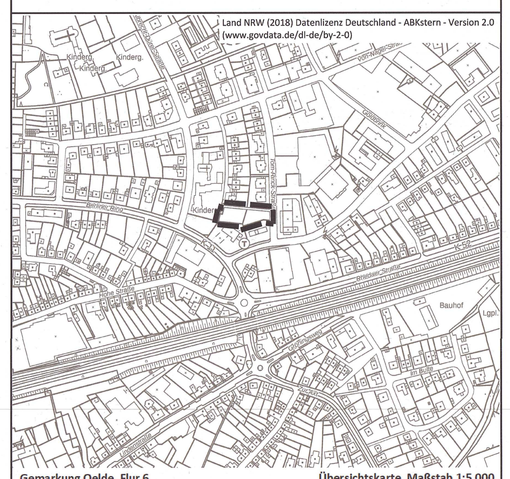
G. Sortimentsliste für die Stadt Oelde („Oelder Liste")

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Bettwaren)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und –Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)	aus 52.45.1	E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Kinderwagen)
Kurzwaren/ Schneiderei-bedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneiderei-bedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Leuchten/ Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Bürobartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büro-artikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Camping-möbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

STADT OELDE: **1. Ausfertigung**

BEBAUUNGSPLAN NR. 132

„Tom-Rinck-Straße"



Gemarkung Oelde, Flur 6 **Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000**

0 25 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 111 cm x 79 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	**Oktober 2021** Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Na / Ti