



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

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) § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
 - 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 Stellplatzanlagen, Carportanlagen sowie Nebenanlagen
- Sonstige Planzeichen
 - Besonderer Nutzungszweck von Flächen
 - 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

SO	a	Bauweise
SD, FD	0-20°	Dachneigung
TH max. 7,00 m	FH max. 8,50 m	Firsthöhe
- Bestandsangaben
 - Katastergrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandenes öffentliches Gebäude mit Hausnr.
 - 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 maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird definiert durch die Schräglinie 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 richten 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.

ERSCHLIEßUNG 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.

GRÜNDORDNUNG; NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE REGELUNGEN SOWIE KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAKPASSUNGSASPEKTE

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 Laubbäumen 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, großkroniger und hochstämmiger Laubbau (Stammumfang mind. 16-18cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 5 m² gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Je Baum sind mind. 5 m² große unbedestete Pflanzschalen 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/Gewässer 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 18 (K96) erfolgt als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Defizit von - 2.421,90 Okopunkten). Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Sondergebiet" innerhalb dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Umweltbericht dargelegt.

PFLANZLISTE
 Für Anpflanzungen im Planbereich sollten vornehmlich standortgerechte einheimische Arten (Herkunftsnahe Westfälische Buche) ausgewählt werden. Die Anpflanzung ist zu gewährleisten und die Ausgleichfläche ist dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren müssen auch bei natürlichem Abgang die Gehölze ersetzt werden.

Bäume, 1. Ordnung: Sand-Birke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior)
 Anforderung: StU 14-15, 3 x verpflanzt, mit Ballen
 Bäume bei Reihenpflanzung, Abstand 10-12 m

Aufstellungsbeschluss
 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.
 Dieser Beschluss ist am 08.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Oelde, den

Für den Entwurf
 Für den Entwurf:
 Stadt Oelde
 Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung
 Oelde, den

Frühzeitige Beteiligung
 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.
 Oelde, den

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am XXXXXXXX diese Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Nach ortsüblicher Bekanntmachung am XXXXXXXX lagen die Planunterlagen vom XXXXXXXX bis einschließlich zum XXXXXXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.
 Oelde, den

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen des Bebauungsplans vom XXXXXXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Oelde, den

Bekanntmachung und Einsichtnahme
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans vom XXXXXXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Der Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.
 Oelde, den

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

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

EMPFEHLUNGEN (ohne rechtssetzenden Charakter)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten mindestens 40 % der fensterlosen Außenwandflächen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.
- Flachdächer 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 (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserspeichervolumen von 1,50 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranlagensystemen 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 Kellerschächten und Treppenhäusen) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Altlasten 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 Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, 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 Erdbeobachtungen 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 Erdhaushalt auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung 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 "Artschutzrechtlichen Prüfung" beschriebenen artschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist zulässig, wenn die Baufeldräumung und mind. der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet, Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zwischen dem 1. März und dem 30. September und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).
- 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.
- 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 Vorgangssatzung, 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: Entwurf - Stand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Maßstab: 1 : 500

Stand 05/23 - Gez. Site | Datenersteller: Bf33-6_Innerstädtische Entlastungsstraße