

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 97 "Nachtigällers Kamp"



Die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 26.03.2007 aufgestellt worden.

Oelde, den 27.03.2006

Bürgermeister: _____ Schriftführerin: _____

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 27.03.2007

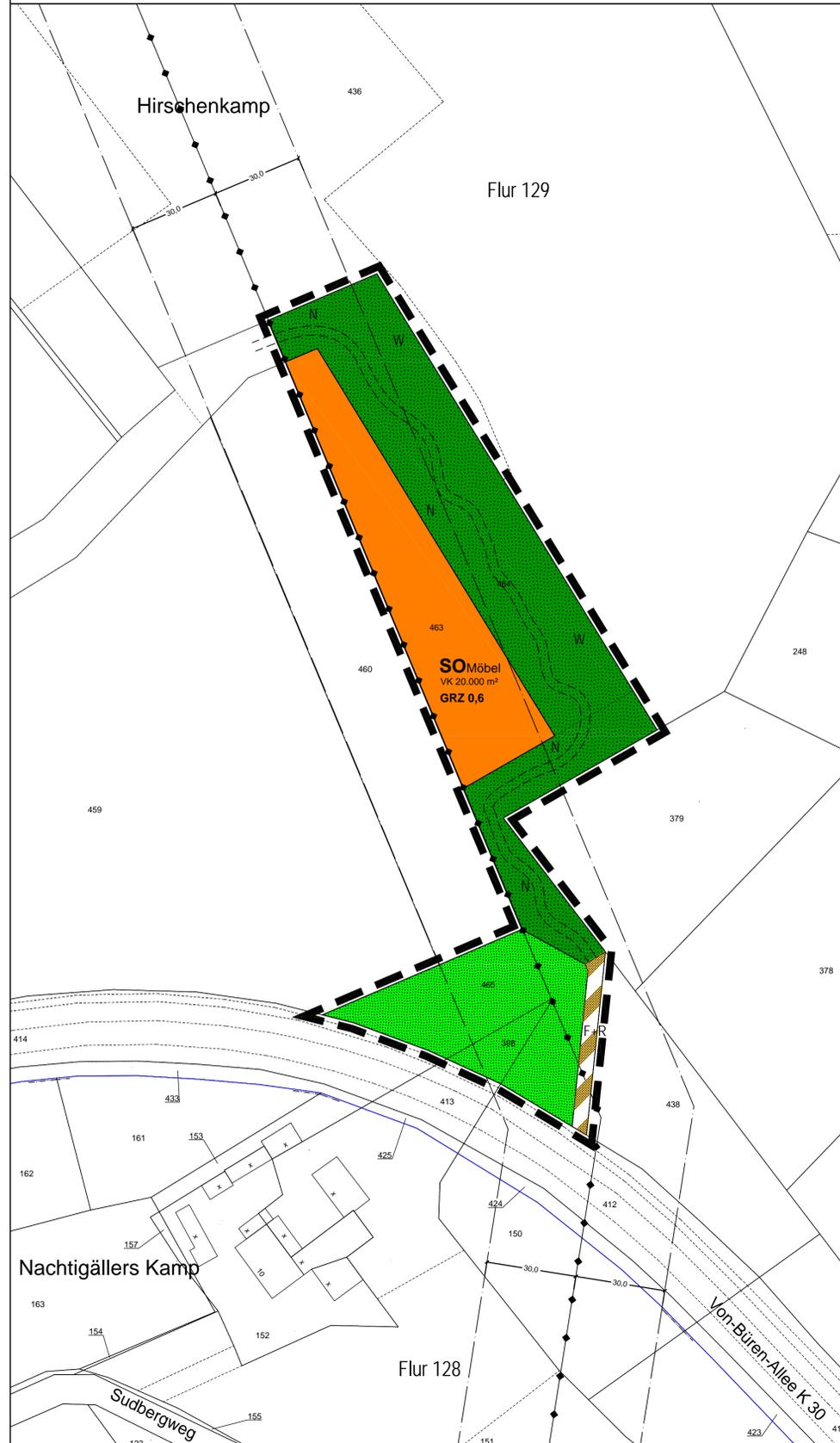
Techn. Beigeordneter: _____

Der Rat der Stadt Oelde hat am 26.03.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 27.03.2007

Bürgermeister: _____ Schriftführerin: _____

Geltungsbereich und Darstellung der 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung



Die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" einschließlich der Begründung hat gem. § Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 2007 bis 2007 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Oelde, den 2007

Bürgermeister: _____

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" am 2007 als Sitzung beschlossen.

Oelde, den 2007

Bürgermeister: _____ Schriftführerin: _____

Die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 2007 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 2007 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 2007

Bürgermeister: _____

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
 - SO Möbel** VK 20.000 m²
Sondergebiet für großflächigen Möbelhandel mit maximal 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche (siehe auch Bebauungsplan Nr. 97), hier: nur nicht überbaubare Grundstücksfläche § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB**
 - GRZ 0,6** Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, hier 0,6 § 19 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - F+R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Erläuterung)
 - N naturnahe Grünverbinding
 - W naturnahe Waldrandzone
 - private Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Oberirdische Versorgungsleitung hier: 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (siehe textliche Festsetzungen und Hinweise/Empfehlungen)
 - geplante Fuß- und Radwegverbinding
- Bestandsangaben**
 - Katastergrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandenes Nebengebäude

Hinweise und Empfehlungen

1. **Behandlung von Regenwasser:**
Eine ggf. erforderliche Regenklärung ist als dezentrale Lösung grundstücksbezogen entsprechend den geltenden Vorschriften durch den Verursacher (Grundstückseigentümer) zu errichten und vorzuhalten. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird verwiesen. Der Regenwasserabfluss von Hof- und Dachflächen ist möglichst zu verhindern, zu mindern oder merklich zu verlangsamen.
2. **Vorgartensatzung:**
Auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde wird verwiesen.
3. **Bodendenkmale:**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
4. **Alllasten:**
Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.
5. **110-kV-Bahnstromleitung:**
In unmittelbarer Nähe von 110 kV-Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen. Auf Nutzungsbeschränkungen und Abstimmungspflicht mit DB Energie wird nochmals ausdrücklich verwiesen (siehe textliche Festsetzungen).

Ermächtigungsgrundlagen

§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S.498).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN:
Werbeanlagen unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:
a) Werbeanlagen mit blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
b) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 11 m und jeweils 25 m² Werbefläche nicht überschreiten.

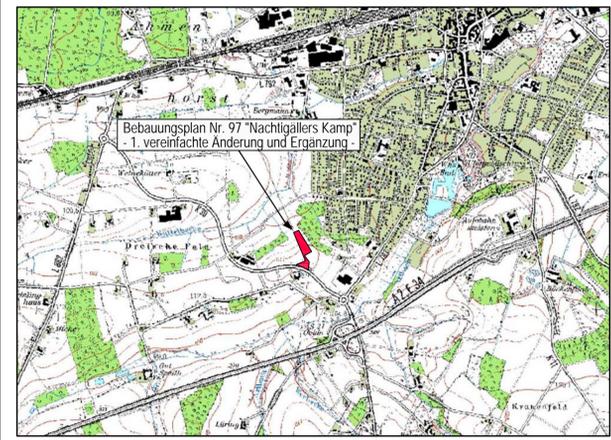
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
PLANUNGEN, REGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
Für die Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „naturnahe Grünverbinding“ und „naturnahe Waldrandzone“ gelten folgende Entwicklungsziele:
a) Naturnahe Waldrandzone, Maßnahmen: Anlage und Pflege als Waldrandstreifen mit gelenkter Sukzession;
b) Naturnahe Grünverbinding, Maßnahmen: Randliche Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß unten stehender Pflanzliste, einschließlich fachgerechter Pflege und Erhalt; nicht bepflanzte Flächen sind als Extensivwiese oder als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln und zu pflegen.
Innerhalb dieser Flächen ist ein Weg (Fuß-/Radweg, Unterhalt) mit wassergebundener Decke ist zulässig.
Aus gestalterischen, grunordnerischen und kleinräumlichen Gründen sind bei der Errichtung von Stellplätzen Pflanzinseln zu schaffen. Diese sind auf der Stellplatzfläche in regelmäßigen Abständen (mindestens alle 10 Stellplätze) mit bodennahen, heimischen Pflanzen (max. 3 m Endwuchshöhe; siehe Pflanzliste) zu begrünen. Notwendig ist hier in besonderem Maße ein angemessener Lebensraum für die Pflanzungen, um Kümmerwuchs, spätere Ausfälle etc. zu vermeiden.
Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind die nachfolgenden Festsetzungen zu beachten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN:
Im Bereich des eingetragenen Schutzstreifens (breitend je 30,00 m zur Leitungsstrassemitte) wird zugunsten DB Energie für die gebietsquerende 110 kV-Bahnstromleitung ein Leitungs-/Unterhaltungsrecht festgesetzt. Das Grundstück muss für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
Jegliche bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur nach Zustimmung der DB Energie errichtet werden. Bäume, sonstiger Aufwuchs, Masten etc. müssen einen Schutzabstand von mind. 3 m zu den Leitersystemen einhalten. Die maximale Endwuchshöhe von Anpflanzungen beträgt 3,0 m (auch im Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz
VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER:
Pkw-Stellplätze, zugehörige Fahrgassen, Abstell-/Lagerflächen etc. sind unter Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien wie Dränasphalt, Porenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen anzulegen. Alternativ ist anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst flächenhaft auf Seitenstreifen zu versickern. Als Ausnahme können in Abstimmung mit der Stadt Oelde auch andere Entwässerungsmaßnahmen getroffen werden, soweit eine zusätzliche Versickerung des Wasserabflusses nicht erfolgt. Auf wasserundurchlässigen Flächen dürfen jedoch nur zugelassene Kfz geparkt werden. Kfz-Pflegearbeiten sind i.S. des Grundwasserschutzes unzulässig.

Pflanzliste

AUSWAHLISTE DER JEWEILS VORRANGIG ZU VERWENDENDEN PFLANZEN:
Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden.
Hochstämme / Heister:
Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Sandbirke (Betula pendula), Heibuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Prunus pedunculata), Stieleiche (Quercus robur), Faulbaum (Rhamnus frangula), Zitterpappel (Populus tremula), Weißweide (Salix alba), Korbweide (Salix viminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Flatterulme (Ulmus laevis).
Straucher:
Hartrieel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus communis), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Ohrchenweide (Salix aurita), Grauweide (Salix caprea), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Flatterulme (Ulmus laevis), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).



ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, S. 1091/2001



BEBAUUNGSPLAN Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" - 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung -

Gemarkung: Oelde
Flur: 129
Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

Maßstab: 1:1000

Dateiname: BP097-1-aend-version02.dwg - Stand 06/07 - Gez. ra