STADT OELDE:
Bebauungsplan Nr. 97 "Nachtigällers Kamp"

KOPIE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1)BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Erneute Auslegung gemäß § 3(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 09.02.2004 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 16.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.03.2004 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2004 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 24.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.05.2004 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 04.06.2004 bis 05.07.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.	Nach Beschlussfassung vom 12.07.2004 durch den Rat der Stadt Oelde wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 97 einschließlich Begründung gemäß § 3(3) BauGB vom 25.08.2004 bis 10.09.2004 durchgeführt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 13.12.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 22.07.2005 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Die Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis 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: Katasteramt Warendorf
Oelde, den 17.03.2004 *gez. Predeick* *gez. Halfenkemper* Bürgermeister Schriftführerin	Oelde, den 25.03.2004 *i. V. gez. Hochstetter* Technischer Beigeordneter	Oelde, den 06.07.2004 *gez. Predeick* *gez. Halfenkemper* Bürgermeister Schriftführerin	Oelde, den 11.09.2004 *gez. Predeick* *gez. Halfenkemper* Bürgermeister Schriftführerin	Oelde, den 14.12.2004 *gez. Predeick* *gez. Halfenkemper* Bürgermeister Schriftführer	Oelde, den 28.07.2005 *gez. Predeick* Bürgermeister	

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der z.Zt. geltenden Fassung, insbesondere § 86 BauO in Verbindung mit § 9(4) BauGB;

Landeswassergesetz (LWG NRW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

SOMöbel VK 20.000 m²

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

Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel gemäß § 11 Abs.2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO mit maximal 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche (siehe textliche Festsetzung E.1)

GRZ 0,6

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

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier: 0,6

GHmax .. m ü.NN

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): maximal zulässige Gebäudehöhe (=oberster Dachabschluss) in Meter über NN in den Teilbereichen gemäß Plankarte (Gliederung durch Baugrenzen)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien und

Straßenverkehrsfläche

Anschluss an Verkehrsflächen:
a) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (sonstige Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig)
b) Ein- und Ausfahrtbereich

5. Hauptversorgungs-/Abwasserleitungen (§ 9(1) Nr.13, 9(6) BauGB)

Schmutz- und Regenwasserkanal der Stadt Oelde mit Leitungs-/Unterhaltungsrecht zugunsten der Stadt Oelde (siehe textliche Festsetzung E.5)

110 kV-Bahnstromleitung der DBEnergie und Schutzstreifen (beidseits 30 m, nachrichtlich) mit Leitungs-/Unterhaltungsrecht zugunsten DBEnergie (siehe textliche Festsetzung D.6).
Jegliche bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur nach Zustimmung der DBEnergie errichtet werden. Bäume, sonstiger Aufwuchs, Masten etc. müssen einen Schutzabstand von mind. 3 m zu den Leiterseilen einhalten. Die maximale Endwuchshöhe von Anpflanzungen beträgt 3,0 m (auch im Bereich gem. § 9(1)20 BauGB).

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

N / W

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
naturnahe Grünverbindung oder naturnahe Waldrandzone

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Erhalt von Bäumen gemäß DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002 (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen auf Grundlage des § 9(1) BauGB

Sichtdreieck nach RAS K1, Annäherungssicht: Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

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

Maßangaben in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter im Bebauungsplan Nr. 97

Angrenzende Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 77 (lediglich nachrichtliche Darstellung zur Information - verbindlich ist alleine das Original-Planwerk!):

GE 2C, GE 1 A

- Gewerbegebiete mit Gliederung nach Abstandserlass NRW 1998

- Waldfläche

- Straßenzug der K 30n

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Höhenangaben in Meter über NN (Vermessungsbüro Wiemes 01/04)

Geplante Lage des Baukörpers gemäß Lageplan des Architekturbüros Steinmann (Vorentwurf, Abweichungen möglich!)

D. Pflanzlisten, Auswahlliste jeweils vorrangig zu verwendender Pflanzen:

Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden:

1. Grünflächen / Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes / Regenrückhaltebecken / Straßenbegleitgrün

- Hochstämme / Heister:		- Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre	Hartriegel	Cornus sanguineum
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Haselnuß	Corylus avellana
Sandbirke	Betula pendula	Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schlehe	Prunus spinosa
Esche	Fraxinus exelsior	Wildbirne	Pyrus communis
Vogelkirsche	Prunus avium	Hundsrose	Rosa canina
Traubenkirsche	Prunus padus	Brombeere	Rubus fruticosus
Stieleiche	Quercus robur	Öhrchenweide	Salix aurita
Faulbaum	Rhamnus frangula	Grauweide	Salix cinera
Zitterpappel	Populus tremula	Salweide	Salix caprea
Weißweide	Salix alba	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Korbweide	Salix viminalis	Flatterulme	Ulmus laevis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Gem.Schneeball	Viburnum opulus
Winterlinde	Tilia cordata		
Flatterulme	Ulmus laevis		

2. Verkehrsflächen / Stellplätze

- Bäume			
Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"	Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides	Stieleiche	Quercus robur
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus	Linde	Tilia spec. in Sorten
Baumhasel	Corylus columa	Ulme	Ulmus spec. In Sorten

3. Fassadenbegrünung

- ohne Rankhilfe:		- mit Rankhilfe:	
Efeu	Hedera helix	Strahlengriffel	Actinida arguta
Wilder Wein	Parthenocissus tricu.	Pfeiffenwinde	Aristolochia macrophylla
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	Baumwürger	Celastrus orbiculatus
		Anemonenwaldrebe	Clematis montana
		Gewnl. Waldrebe	Clematis vitalba
		Knöterich	Polygonum aubertii
		Hopfen	Humulus lupulus
		Geißblatt	Lonicera in Sorten

E. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Sondergebiet SO für großflächigen Möbeleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO:

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Möbeleinzelhandel.

1.2 Zulässig sind **Möbeleinzelhandelsbetriebe** einschließlich Lager und Verwaltung mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet von insgesamt **20.000 m² Verkaufsfläche (VK)**. Zulässig sind folgende Sortimente a und b:

a) **Zulässiges Kernsortiment Möbel**:
1. Möbel für Wohn- und Essbereiche (Wohnschränke, Anbausysteme, Regale, Sideboard, Vitrinen, Tische, Polstermöbel, Sessel, Stühle, Bänke, Kleinkindermöbel),
2. Möbel für Dielenbereiche (Garderoben und -systeme, Spiegel, Schränke u.ä.),
3. Kleinmöbel (Kommoden, Regale aller Art, TV-/Video-Möbel, Schuhschränke u.ä.),
4. Möbel für Schlafzimmer und für Kinder-/Jugendzimmer, Appartment-Systeme (Betten einschl. Bettrahmen und Matratzen, Schränke, Regale, Anbausysteme, Tische, Sessel, Stühle, Bänke u.ä., Kleinkindermöbel),
5. Kompakt- und Einbauküchen einschl. zugehöriger Elektroeinbaugeräte, ~~Elektro-standgeräte~~ und Armaturen,
6. Badmöbel einschl. Spiegel und Duscheinrichtungen,
7. Büromöbel (Tische, Stühle, Sessel, Schränke, Regale einschl. EDV-Möbel),
8. Abgepasste Teppiche bis maximal 1.000 m² VK, Teppichböden, Bodenbeläge,
9. Gartenmöbel.

b) Für **Randsortimente** sind insgesamt **maximal 1.300 m² Verkaufsfläche** (VK) dauerhaft zulässig. Diese darf sich in ausschließlich folgende Teil-Randsortimente untergliedern:
1. Lampen, Leuchten, Leuchtmittel bis maximal 600 m² VK,
2. Haus- und Heimtextilien bis maximal 400 m² VK,
3. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Bilderrahmen, Kunstgewerbe einschl. Kunstdrucke und Bilder bis maximal 400 m² VK,
4. Haushaltselektrogeräte, soweit diese nicht als Einbaugeräte dem Kernsortiment zuzuordnen sind, bis maximal 400 m² VK,
5. Bastelartikel und Blumenschmuck bis maximal 50 m² VK,
6. Koch- und Fachbücher sowie Fachzeitschriften mit direktem Bezug zum zulässigen Kernsortiment bis maximal 20 m² VK.

Zusätzlich zu der dauerhaft zulässigen Verkaufsfläche für Randsortimente sind maximal 5 befristete, saisonale Sonderaktionen mit Randsortimenten von jeweils maximal 4 Wochen Länge zulässig (z.B. Weihnachtsmarkt, Ostermarkt). Durch diese befristeten Sonderaktionen darf die gesamte Verkaufsfläche für Randsortimente vorübergehend auf **maximal 1.800 m² Verkaufsfläche** ausgedehnt werden. Die Höchstverkaufsfläche für Randsortimente je Teil-Randsortiment Nr. 1-5 darf dabei **um je maximal 100 m² Verkaufsfläche überschritten** werden. Die Fläche für Sonderaktionen muss im Grundriss klar definiert und gestalterisch von den dauerhaft betriebenen Abteilungen abgesetzt sein.

Selbstständige Ladeneinheiten sind innerhalb des Möbelhauses für Kern- und Randsortimente unzulässig.

c) Der Einzelhandel mit sonstigen Sortimenten ist unzulässig.

d) **Begriffsbestimmungen**:
Als **Sortiment** wird die Gesamtheit der von dem Einzelhandelsbetrieb angebotenen Warenarten/-sorten verstanden.
Randsortimente sind solche Sortimente, die im funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung *großflächiger Möbeleinzelhandel* stehen.
Als **Verkaufsfläche** gilt die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und der sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, die nicht nur vorübergehend genutzt werden. Ein aus architektonischen Gründen errichteter Vorbau / Eingangsbereich (Mall) kann als allgemeine Verkehrsfläche außerhalb der Verkaufsräume ggf. als Ausnahme nach § 31(1) BauGB nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden, soweit auf dieser Fläche keine Waren angeboten werden.

1.3 Nach § 31(1) BauGB zulässige Ausnahmen:
a) Maximal 1 Wohnung für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber/-leiter, die einem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
b) Cafeteria/Erfrischungsimbiss als untergeordnete Nebeneinrichtung, hier als Serviceangebot für Kunden des Möbelhandels mit maximal 200 m² Betriebsfläche. Eine derartige Einrichtung ist baulich in das Gebäude zu integrieren und nur aus dem Inneren des Möbelhauses zugänglich zu gestalten.
c) Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Lagernutzungen unabhängig vom Möbeleinzelhandel.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

2.1 Ausschluss von Windenergieanlagen: Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auch als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9(1) Nr. 1, 2 BauGB u. BauNVO)

3.1 Höhenmaße und Ausnahmeregelung gem. § 31(1) BauGB und § 16(6) BauNVO:
Für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Teilelemente von Firmensymbolen (vgl. F.2) etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

3.2 Überbaubare Fläche und Ausnahmeregelung gem. § 31(1) BauGB: eine teilweise Überbauung der gebietsquerenden Kanaltrasse kann in Abstimmung mit der Stadt Oelde ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

4. Planungen, Regelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „naturnahe Grünverbindung" und „Waldrandzone" als Entwicklungsziel, Festsetzungen gemäß § 9(1)20 BauGB:
a) Naturnahe Waldrandzone, Maßnahmen:
Anlage und Pflege als Waldrandstreifen mit gelenkter Sukzession.
b) Naturnahe Grünverbindung, Maßnahmen:
Randliche Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste D.1 sowie fachgerechte Pflege und Erhalt; nicht bepflanzte Flächen sind als Extensivwiese oder als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln und zu pflegen.
Ein Weg (Fuß-/Radweg, Unterhalt) mit wassergebundener Decke ist zulässig.
Im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung sind die Auflagen gemäß B.5 zu beachten.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1)25 a, b BauGB:
a) Offene, ebenerdige Sammelstellplatz-Anlagen sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum gemäß Pflanzliste D.2 (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu durchgrünen. Die Anpflanzungen erfolgen neben und/oder zwischen den einzelnen Standplätzen und sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Je Baum sind mindestens 6 m² große Pflanzscheiben oder -streifen anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
Die Bepflanzungsvorschrift gilt nicht für Stellplatzanlagen innerhalb des 30 m breiten Schutzstreifens beidseits der Mittelachse der 110 kV-Bahnstromleitung.
b) Erhalt von Einzelbäumen gemäß DIN-Norm 18920: im Plangebiet ist im Bereich der Kronentraufe eine mindestens 10 m² große, unbefestigte Baumscheibe frei zu halten und dauerhaft zu begrünen. Bei natürlichem Abgang ist 2 m vom jetzigen Standort ins Plangebiet versetzt ein standortheimischer Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe vorzusehen.

5. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1 Bereich ohne Ein-/Ausfahrt (§ 9(1) Nr. 11 BauGB), Ausnahmeregelung: entlang der K 30n können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ggf. zusätzliche Feuerwehrzufahrten zugelassen werden.

5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
a) Leitungs-/Unterhaltungsrecht zugunsten der Stadt Oelde für den gebietsquerenden Schmutz- und Regenwasserkanal.
b) Leitungs-/Unterhaltungsrecht zugunsten der DBEnergie für die gebietsquerende 110 kV-Bahnstromleitung im Bereich des eingetragenen Schutzstreifens. Das Grundstück muss für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.

5.3 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a(3) Landeswassergesetz): Im gekennzeichneten Schutzstreifen der Bahnstromleitung sind Pkw-Stellplätze, zugehörige Fahrgassen, Abstell-/Lagerflächen etc. unter Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien wie Dränasphalt, Porenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen. Alternativ ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser flächenhaft auf Seitenstreifen zu versickern. Als Ausnahme können in Abstimmung mit der Stadt ggf. auch andere Entwässerungsmaßnahmen getroffen werden, soweit eine zusätzliche Verschärfung des Wasserabflusses nicht erfolgt.

~~**6. Teilungsgenehmigung gemäß § 19 BauGB:**~~

~~**6.1 Die Teilung eines Baugrundstücks bedarf gemäß § 19(1) BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Oelde.**~~

F. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Dachgestaltung: Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu maximal 15° Neigung zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

2. Gestaltung von Werbeanlagen:

2.1 Werbeanlagen unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:
a) Werbeanlagen an Gebäuden sind allgemein nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig, Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
b) Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
c) Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind allgemein unzulässig.
d) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 11 m und jeweils 25 m² Werbefläche nicht überschreiten.

G. Hinweise zur Beachtung

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 Dach- und Hofflächen ist möglichst zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Soweit möglich, sollten für Fußwege, Hofflächen sowie insbesondere für Pkw-Stellplatzanlagen und ggf. auch für Fahrgassen wasserdurchlässige Materialien wie Porenpflaster oder Dränasphalt etc. verwendet werden. Auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen jedoch nur zugelassene Kfz geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind i.S. des Grundwasserschutzes unzulässig.

2. Brandschutz, Löschwassermenge: Löschwasser kann über das geplante Leitungssystem mit 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich benötigte Löschwassermengen sind auf dem Grundstück zu bevorraten.

3. Vorgartensatzung: Auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde wird verwiesen.

4. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Altlasten: 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 Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.

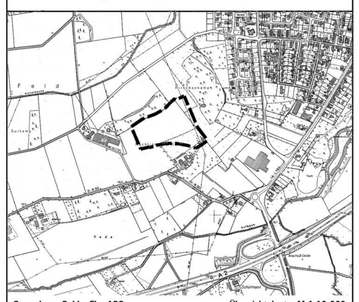
6. Kampfmittel, Bombenblindgänger: Für den Bereich um die K 30n können eventuelle Kampfmitteleinflüsse nicht ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

7. 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 (vgl. auch Punkt B.5)

rot = Änderung nach der erneuten Offenlage

Der Bebauungsplan Nr. 97 überplant vollständig einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 77, der am 21.11.2002 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 97 treten die für dieses Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 daher insgesamt außer Kraft.

STADT OELDE:
Bebauungsplan Nr. 97
„Nachtigällers Kamp"



Gemarkung Oelde, Flur 129 — **Übersichtskarte: M 1:10.000**

0 — 50 — 100 m — Nord

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 119 cm x 87 cm

Bauleitplanung in Abstimmung mit der Stadt Oelde:	Planungsstand:
Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	November 2004 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Ti / Du

Stand: 21.10.2004