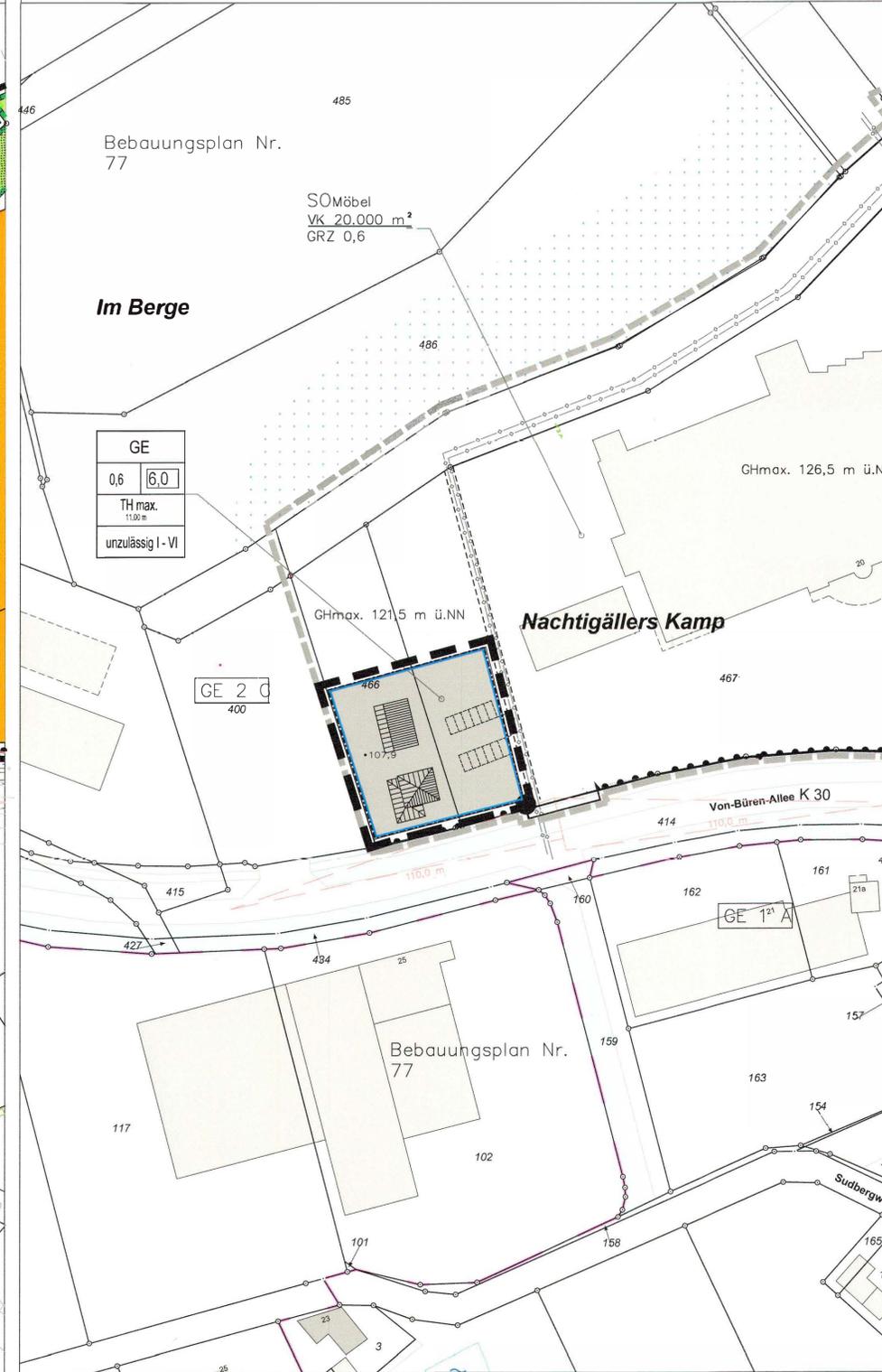


# Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 97 "Nachtigällers Kamp"



# Geltungsbereich und Darstellung der 2. Änderung



## 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	
■	Gewerbegebiet § 8 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)	
■	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB	
<b>Nutzungsschablone</b> (Die Werte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)		
Art der baulichen Nutzung (siehe textl. Festsetzungen)	GE	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	0,6   6,0	
Traufhöhe	TH max. 11,00 m	
Gliederung des Baugebietes (siehe textl. Festsetzungen)	unzulässig I - VI	

maximal zulässige Traufhöhe 11,00 m  
Höhenbezug: Oberkante Ausbau Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

durch Baugrenzen umgrenzter Bereich § 23 Abs. 1 BauNVO

### Nachrichtliche Übernahmen

- Schutz- und Regenwasserkanal der Stadt Oelde mit Leitungs-/Unterhaltungsrecht zugunsten der Stadt Oelde.
- Sichtdreieck
- Bereiche ohne Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp"

### Bestandsangaben

- Katastergrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Bestandsgebäude mit Stellplatzanlage

### Hinweise und Empfehlungen

- Behandlung von Regenwasser:** Eine ggf. erforderliche Regenklärung ist als dezentrale Lösung grundstücksbaher 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.
- Vorgartensatzung:** Auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde wird verwiesen.
- Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodendenkmale (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Alltlasten:** 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.

**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. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:  
- Gewerbebetriebe aller Art,  
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:  
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO  
- Lagerplätze als selbstständige bauliche Anlagen,  
- Einzelhandelsbetriebe,  
- gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,  
- Tankstellen,  
- Hotels und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Vergnügungsläden,  
- Tankstellen,  
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.

Festsetzungen gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zur Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften:  
Im GE sind Anlagen der Abstandsclassen I bis VI (Hd. Nr. 1 bis 199 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten gem. Abstandsclassenliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659) unzulässig.

Ausnahmsregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB  
Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

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

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9(1)25 a, b BauGB  
Offene, ebenerdige Sammelstellplatz-Anlagen sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbau gemäß Pflanzliste (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu durchgrünen. Die Anpflanzungen erfolgen neben und/oder zwischen den einzelnen Stellplätzen 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.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz

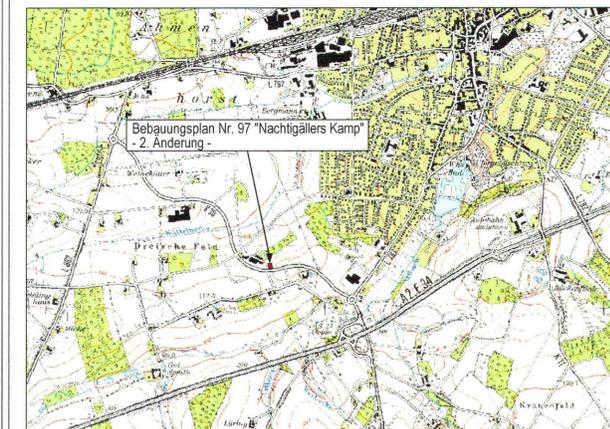
**VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER:**  
Pkw-Stellplätze, zugehörige Fahrgassen, Abstellflächen etc. sind unter Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien wie Dränasphalt, Porenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen. Alternativ ist anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst 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. Auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen jedoch nur zugelassene Kitz geparkt werden. Kitz-Pflegearbeiten sind i. S. des Grundwasserschutzes unzulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke ist auf Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - der Nachweis zu führen, dass Außengeräusche durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen so reduziert werden, dass in den schutzbedürftigen Wohn-/Schlaf-/Außenluftsräumen tagtäglich ein Innenpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu führen.

**AUSWAHLLISTE DER JEWEILS VORRANGIG ZU VERWENDENDEN PFLANZEN:**  
Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze vorzuziehen.

**Pflanzliste Bäume:**  
Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Stieleiche (Quercus robur), ~~Fraxinus excelsior~~, Zitterpappel (Populus tremula), Weißweide (Salix alba), Korweide (Salix viminalis), ~~Vogelbeere (Sorbus aucuparia)~~, Winterlinde (Tilia cordata), Flatterulme (Ulmus laevis)

**Pflanzliste Sträucher:**  
~~Hornveilchen (Cornus sanguinea)~~, Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), ~~Hornveilchen (Corylus sanguinea)~~, Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus communis), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Ohrchenweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Flatterulme



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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 14.12.2015 aufgestellt worden.

Oelde, den 15.12.2015  
*M. von*  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 03.03.2016 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu legen die Planunterlagen vom 22.02.2016 bis einschließlich 22.03.2016 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung aus.

Oelde, den 23.03.2016  
*A. von*  
FD 610 - Planung und Stadtentwicklung

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am 25.04.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den 26.04.2016  
*M. von*  
Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Oelde, den 03.05.2016  
*A. von*  
FD 610 - Planung und Stadtentwicklung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 2016 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den  
*M. von*  
Bürgermeister

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Inhalt der AUSWAHLLISTE DER JEWEILS VORRANGIG ZU VERWENDENDEN PFLANZEN geändert worden. Die entsprechenden Änderungen in der Plankarte wurden vom Rat der Stadt Oelde am mit den übrigen Inhalten als Satzungsbeschluss beschlossen.

Oelde, den  
*M. von*  
Bürgermeister

Für den Entwurf:  
Stadt Oelde  
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 11.02.2016  
*A. von*  
FD 610 - Planung und Stadtentwicklung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Oelde, den 22.02.2016  
*A. von*  
FD 610 - Planung und Stadtentwicklung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" einschließlich der Begründung hat gem. § Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.06.2016 bis 06.06.2016 einschließlich zu jeder Zeit Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Oelde, den 07.06.2016  
*M. von*  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" einschließlich der Begründung am 27.06.2016 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 28.06.2016  
*M. von*  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" einschließlich der Begründung am 27.06.2016 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 28.06.2016  
*M. von*  
Bürgermeister

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)

### 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Modernisierung des VerwaltungsverfahrensG und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. 5. 2014 (GV. NRW. S. 294)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde - 2. Änderung -

Gemarkung: Oelde  
Flur: 129  
Verfahrensstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1:1000

Datenname: 2-änderung BP-97-3-2-endfassung.dwg - Stand 06-16 - Gez. al

Kopie der 1. Ausfertigung