STADT OLFEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "FREIZEITANLAGE NATURERLEBNISBAD OLFEN" - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Kartengrundlage: Stand 02.2023

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Fläche für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Bikepark — Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Bikepark"

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P — Parkplatz

Fuß- und Radweg

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Hundeauslaufplatz — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hundeauslaufplatz"

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Wald
(§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

Wald

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

A — Fläche für die Anlage von extensiv genutztem Grünland

Die mit "A" gekennzeichnete Fläche ist unter Verwendung von Regiosaatgut als extensiv genutztes Grünland anzulegen. Der "Lambertgraben" und seine Uferbereiche sind naturnah einzubetten.

B — Fläche für die Pflanzung einer dreireihigen Feldhecke

In dem mit "B" gekennzeichneten mindestens fünf Meter breiten Randstreifen ist eine dreireihige Feldhecke aus standortgerechten Gehölzen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sowohl die Abstände der Reihen als auch die Abstände der Pflanzen innerhalb der Reihen müssen ca. 1 m betragen.
(Artenvorschläge: siehe Hinweis!)

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen:

Der entlang der Straße "Alter Postweg" vorhandene Gehölzstreifen (siehe "Sonstige Darstellungen" BK-4210-0077) ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind Nachpflanzungen mit geeigneten standortgerechten Baumarten vorzunehmen.

Sonstige Planzeichen

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

B. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Mittelwasserbett der "Neuen Stever"
(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB und Planfeststellungsbeschluss vom 24.04.2017)

Grenze der als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragenen Fläche
(gem. § 23 Denkmalschutzgesetz NRW)

C. Sonstige Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 44 (Ursprungsplan einschließlich der 1. Änderung)

239 — Flurstücksnummer, z.B. 239

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurgrenze

vorhandene und im Liegenschaftskataster eingetragene Nutzungsgrenze

vorhandene Böschung

BK-4210-0077 — Schutzwürdiges Biotop: "Stieleichenallee am 'Alleeweg' und Gehölzstreifen am 'Alten Postweg'" (Biotopkataster Land NRW)

D. Hinweise

Artenschutz: Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen sind detailliert im Umweltbericht, der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan ist, beschrieben.

- In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt untersagt. Die Beleuchtung ist zweckdienlich zu halten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zum Schutz von Insekten wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden.
- Alle bauvorbereitenden Maßnahmen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Wenn die Baufeldfreimachung vorher erfolgt ist und dann während der Brutzeit Unterbrechungen der Bautätigkeiten mit Brachliegen der Fläche für eine Dauer von mehr als 14 Tagen eintreten sollten, dürfen die Arbeiten erst nach Überprüfung und Freigabe der Baufläche durch eine ökologische Baubegleitung wieder aufgenommen werden.

Artenvorschläge dreireihige Feldhecke / Pflanzschema:

- Artenvorschläge: SL-Schlehe (Prunus spinosa), WD-Weissdorn (Crataegus monogyna), HU-Hundsrose (Rosa canina), HA-Hasel (Corylus avellana), HR-Hartriegel (Cornus sanguinea), SH-Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), PF-Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), KD-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), SE-Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), FA-Feldahorn (Acer campestre), HB-Hainbuche (Carpinus betulus), STEI-Stieleiche (Quercus robur)
- Pflanzschema:

Abstand innerhalb der Reihen 1,00 m

	HU	HU	HA	SL	SL	VD	VD	VD	SL	SL	HU	KD	HU	HU	HU	VD	VD	SL	SL	SL
FA	KD	SE	VD	FA	HB	FA	HR	PF	HB	HA	STEI	HA	HA	SL	HB	HB	HR	HR	SE	
PF	SH	SL	SL	VD	HR	SH	PF	HA	HA	SH	HU	HU	SH	VD	VD	VD	HA	HA	HA	

20 m

(Quelle: Kreis Coesfeld, Heckenprogramm 2024)

Bodendenkmäler: Das Plangebiet grenzt an den Umgriff eines in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragenen Bodendenkmals (siehe nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung): Im Bereich des Naturbads sind umfangreiche Grabungen durchgeführt worden. Diese belegten das Vorkommen eines Siedlungs- und Bestattungsplatzes aus der jüngeren Bronze- bis älteren Eisenzeit, eine mittelalterliche Wüstung und eine steinzeitliche Nutzung des Areals. Aufgrund der räumlichen Nähe ist davon auszugehen, dass sich auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans archäologische Substanz erhalten haben könnte. Vermutete Bodendenkmäler gemäß § 2 (5) DSchG (Denkmalschutzgesetz) NRW sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler (vgl. §§ 3 und 5 (2) DSchG NRW).

Der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern kann sich jederzeit ändern. Daher ist die obere Denkmalbehörde (Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster An den Speichern 7, 48157 Münster) bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen und um Abgabe einer aktuellen Stellungnahme zu bitten. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein. Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bodeneingriffe sind nur mit vollständiger Begleitung durch Mitarbeiter einer archäologischen Fachfirma zulässig und bedürfen einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vg. § 15 (1/2) DSchG NRW). Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Kampfmittel: Das Vorkommen von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg kann in einem Teil des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg In der Krone 31, 58099 Hagen, Tel.: 02931-823890, lba@bra.nrw.de - empfiehlt daher eine Flächenüberprüfung und die Anwendung der Anlage 1 ("Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr") der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW. Grundsätzlich gilt: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bodenschutz: Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen.

Neue Stever: Mit Beschluss vom 24.04.2017 hat der Kreis Coesfeld die Planung eines ca. 4,4 km langen, verbindenden Gewässers zwischen Stever und Lippe festgestellt. Auf Antrag der Stadt Olfen wurde die mit dem Planfeststellungsbeschluss zur Herstellung der "Neuen Stever" (Beginn der Baumaßnahmen) verbundene Frist vom Kreis Coesfeld um weitere fünf Jahre bis zum 01.07.2027 verlängert. Die Trasse dieser "Neuen Stever" ist nachrichtlich in diese Bebauungsplanänderung übernommen worden.

Gesetzestexte / Rechtsnormen / Gutachten: Die Gesetzestexte und Verordnungen (s.a. "Rechtsgrundlagen"), Rechtsnormen und Gutachten, die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner Begründung sind, können im Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Olfen während der Dienstzeiten eingesehen werden. Dies gilt auch für den Planfeststellungsbeschluss zur "Neuen Stever".

E. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesnaturschutzgesetz NRW** (LNatSchG NRW Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GV. NRW. S. 156)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Olfen, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen (Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung) in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.

Olfen, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.

Olfen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Olfen am ..... als Satzung beschlossen worden.

Olfen, den

Bürgermeister

Ausfertigung
Diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" stimmt mit dem Ratsbeschluss vom ..... überein. Das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW wurde durchgeführt.

Olfen, den

Bürgermeister

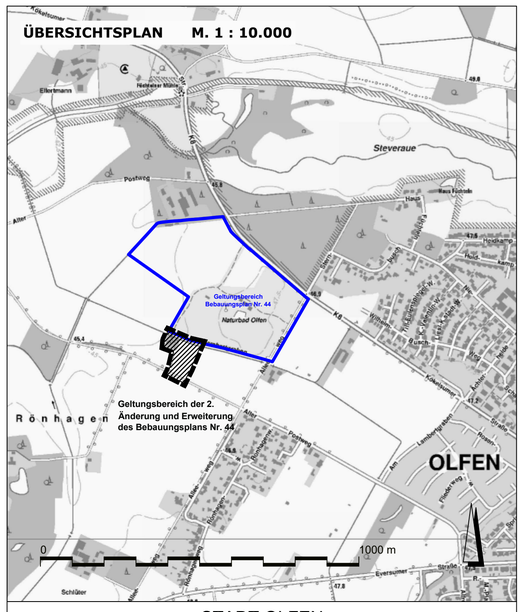
Inkrafttreten
Diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB am ..... in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Olfen, den

Bürgermeister

Planunterlage
Die Planunterlage (Stand 11.2021) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.



STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 44

"FREIZEITANLAGE NATURERLEBNISBAD OLFEN"

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1 : 500

vielhaber stadtplanung · städtebau

vielhaber stadtplanung - städtebau
Konrad-von-Bergheim-Weg 25
59757 Arnsberg

Telefon: 02932 - 700 171
E-mail: post(at)vielhaber-stadtplanung.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Raumplanung Dorothea Vielhaber

Bearbeitungsstand:
11.08.2025