



- ### Legende
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** § 9 Abs. 7 BauGB
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 89,15 Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze**
 - Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Umgrenzung von Fläche für Stellplätze
 - Zweckbestimmung: St Stellplatz
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Fläche für Sport- und Spielanlagen
 - Zweckbestimmung: Freizeitanlage
 - Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Wiese
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen etc. (siehe lokale Festsetzungen)
 - zu erhaltender Baum
 - anzupflanzender Baum
 - Nachrichtliche Übernahmen**
 - vorhandener Fußweg
 - Bestandsangaben**
 - Katastergrenzen
 - 151 Flurstücksnummern
 - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandenes Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

HÖHENANGABEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die OK Gelände ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der nächstgelegenen Höhenangaben.

FLÄCHE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Freizeitanlage" dient der Realisierung einer Freizeitanlage für soziale und sportliche Zwecke.

FLÄCHE FÜR GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Um die Zugänglichkeit der beiden Gewässer zu gewährleisten, wird in Richtung der Freizeitanlage ein 5 m breiter Grünstreifen als Abstandfläche entlang des Bergeler Baches und des grabenartigen Gewässers parallel zum südlich verlaufenden Bergelerweg als Grünfläche festgesetzt. Durch den Grünstreifen wird zudem ein ausreichender Abstand zum benachbarten Flurstück 353, Flur 112, Gemarkung Oelde gewährleistet. Dieses fungiert sowohl als Gewässerrandstreifen als auch als Kompensationsfläche K56/M1. Die Grünfläche wird im Süden durch die Festsetzung der hier vorhandenen Baumreihe überlagert (siehe unten). Auch der Bereich angrenzend der im Norden der Freizeitanlage geplanten Gehölzpflanzung wird als Grünfläche festgesetzt. Die Entwicklung und Pflege der Grünfläche erfolgt als Wiese durch zweimalige Mahd im Jahr – entsprechend der derzeit bestehenden Grünfläche / Wiese im Norden der bestehenden Freizeitanlage.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Die im Bereich des Bebauungsplans bereits vorhandenen Baumreihen am Süd- und Oststrand sowie die Weißdornbäume innerhalb werden durch ein Erhaltungsgebot der Einzelbäume (Birken) gesichert. Das Erhaltungsgebot überlagert im Süden die Festsetzung der Grünfläche und im (Süd-) Osten die Festsetzung als "Freizeitanlage".
Im (Nord-) Osten werden innerhalb der ausgewiesenen "Freizeitanlage" weitere Bäume entlang des Wirtschaftsweges als überlagernd festgesetzt, um die vorhandene Baumreihe aus Birken in nördlicher Richtung fortzusetzen (siehe unter Hinweisen Punkt 7 "Pflanzliste").
Pflanzgröße: Sträucher: Str., 2-3 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzabstand/-verband: 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, Dreiecksverband
Pflege: Bäume und Sträucher: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltungspflege
Am Nordrand der Freizeitanlage wird innerhalb des Grünstreifens eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen etc. zur (visuellen) Abgrenzung und Einbindung in die Landschaft festgesetzt (siehe unter Hinweisen Punkt 7 "Pflanzliste").
Anforderung: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, diese sind dauerhaft zu erhalten; Baumabstand 11 m

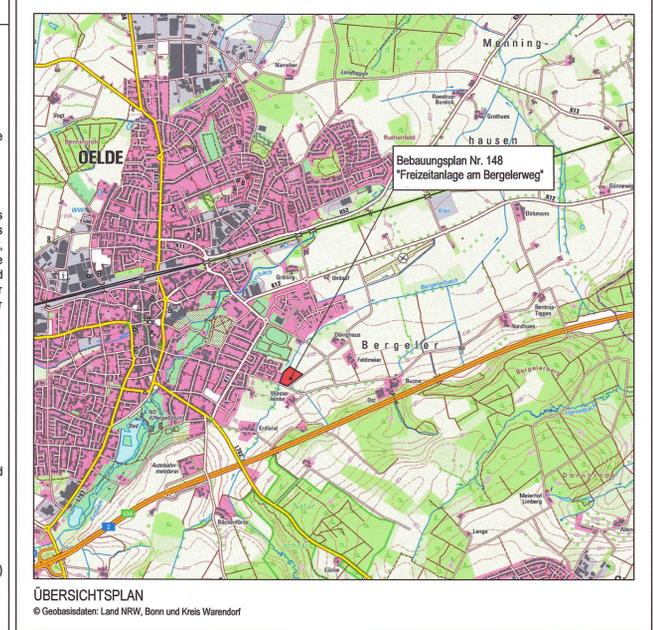
ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH
§ 9 Abs. 1a BauGB
Da im Gebiet keine weiteren Möglichkeiten des Ausgleichs bestehen, soll ein Ausgleich außerhalb des Planbereiches erfolgen.
Das verbleibende Ausgleichsdefizit soll über eine Fläche aus dem Ökokoito der Stadt Oelde beglichen werden. Es handelt sich hierbei um die Fläche K56 (Nr. 09 des Kompensationsflächenkatasters) am Bergeler Bach. Es handelt sich hier weitgehend um die den Bergeler Bach begleitenden Uferstreifen, die auch an das Plangebiet unmittelbar angrenzen. Durch diese Maßnahmen können die aus den unvermeidbaren Eingriffen der Bebauungsplanung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt quantitativ und funktional im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze sind nur in denen als Flächen für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen zulässig und mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den bestehenden bzw. anzupflanzenden Bäumen zu errichten.
Für den gesamten Bereich der „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ gilt: Die Errichtung von Gebäuden ist grundsätzlich ausgeschlossen. Es dürfen nur nicht überdachte Anlagen errichtet werden, die dem Outdoor-Freizeitanlagebot zugeordnet werden können. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von max. 30 m² und einer max. Firsthöhe von 3,5 m (z.B. Schutzhäute) sind nur ausnahmsweise zulässig.

- ### Hinweise und Empfehlungen
- Denkmalschutz/Denkmalpflege**
Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.
 - Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen**
Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet. 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 getroffen werden.
 - Kampfmittel**
Laut Luftbildauswertung liegen keine erkennbaren Belastungen vor. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet 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.
 - Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen**
Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen grundsätzlich innerhalb der von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (01.10. bis 28.02.02.) durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen von dort vorkommenden nicht planungsrelevanten Arten.
Berücksichtigung ökologischer Belange
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird sowohl für den Bau als auch für den Betrieb von Anlagen nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc. Außerdem ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben.
Allgemeine Minimierungsmaßnahmen:
Zur Minimierung von Auswirkungen sind folgende allgemeine Maßnahmen zu beachten:
Bauchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik, zum Schutz des Bodens, von Bäumen und des Grundwassers.
 - Auslage von Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsstiege 1, 58302 Oelde, eingesehen werden.
 - Pflanzliste**
Für Anpflanzungen im Planbereich sollten vornehmlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Buchenwald / Eichen-Hainbuchenwald) bzw. standortgerechte einheimische Arten (Herkunfts nachweis Westfälische Bucht) ausgewählt werden. Die Anwachspflege ist zu gewährleisten und die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren müssen auch bei natürlichem Abgang die Gehölze ersetzt werden.
Bäume, 1. Ordnung: Sand-Birke (Betula pendula)
Wahlweise auch: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior)
Anpflanzung im Norden:
Sträucher: Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Faulbaum (Frangula alnus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Domsträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus laevigata, Crataegus monogyna)
Die obere Hälfte des Änderungsbereichs liegt in einer Richtfunktrasse mit Schutzbereich.

Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1917
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)



Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 148
"Freizeitanlage am Bergelerweg"

Ausschnitt: Oelde - Südosten
Planungsstand: Satzungsfassung
1. Ausfertigung
Maßstab: 1 : 1000

Fachdienst
Stadtentwicklung,
Planung, Bauordnung

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
Geobasis NRW 2011

Stand 12/23 - Gez. Bre, Schu

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 22.02.2021 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 26.02.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.
Oelde, den 01.03.2021
Bürgermeisterin

Für den Entwurf
Für den Entwurf:
Oelde, den 02.03.2021
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Frühzeitige Beteiligung
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.02.2021 lagen die Planunterlagen vom 05.03.2021 bis einschließlich zum 05.04.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde öffentlich aus.
Oelde, den 15.04.2021
Bürgermeisterin

Veröffentlichung
Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 20.12.2021 die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.01.2022 wurden die Planunterlagen vom 24.01.2022 bis einschließlich zum 27.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Oelde veröffentlicht und parallel im Rathaus der Stadt Oelde ausgelegt.
Oelde, den 28.02.2022
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Oelde hat nach Abwägung der Anregungen diesen Bebauungsplan am 02.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Oelde, den 03.05.2022
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Einsichtnahme
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 16.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung und die darin in Bezug genommenen, nicht öffentlich bekannt gemachten technischen Regelwerke liegen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Oelde während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.
Oelde, den 16.02.2024
Bürgermeisterin

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) 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.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
Geobasis NRW 2011