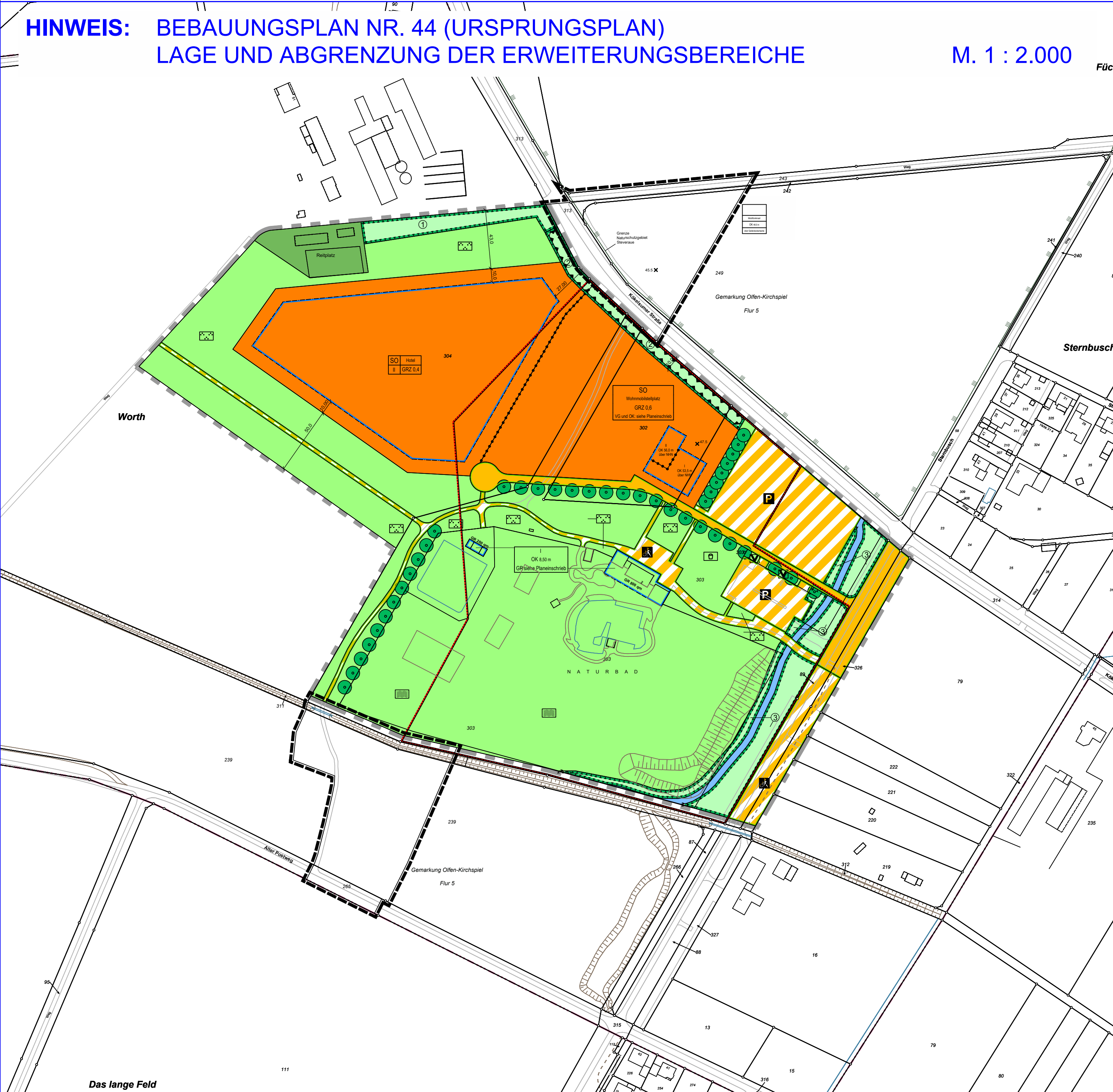
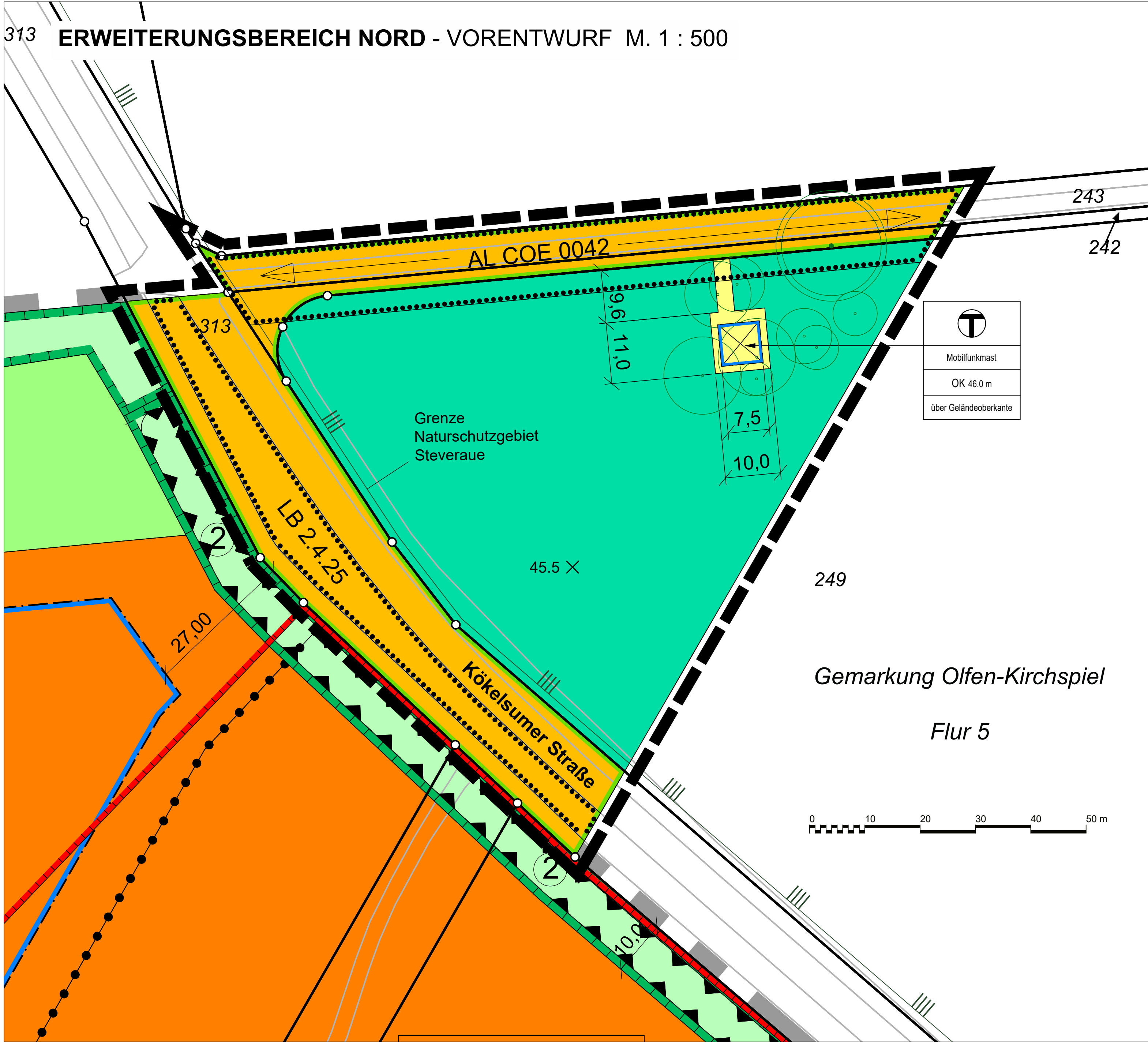
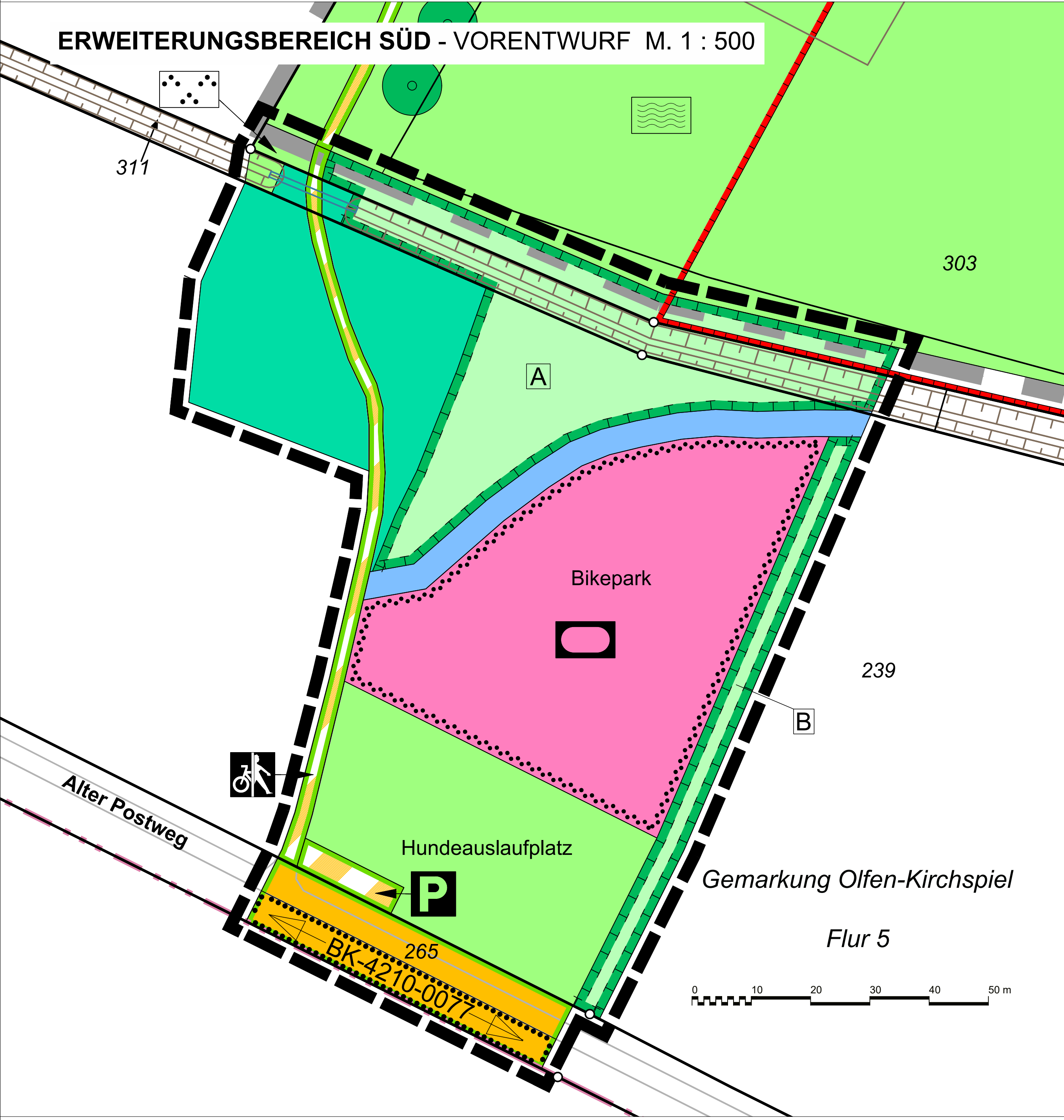


STADT OLFEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "FREIZEITANLAGE NATURERLEBNISBAD OLFEN" - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



F. Verfahrensvermerke

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Versorgungsfläche** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Telekommunikation"
 - Mobilfunkmast
 - Mobilfunkmast mit OK 46,0 m
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauVO)
- maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauVO, Oberkante über dem natürlichen Gelände, hier: 46 m
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
- Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Bikepark"
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Fläche für die Anlage von extensiv genutztem Grünland
 - Fläche für die Pflanzung einer dreireihigen Feldhecke
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 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)
- Fläche für die Anlage von extensiv genutztem Grünland
 - Fläche für die Pflanzung einer dreireihigen Feldhecke
- Die mit "A" gekennzeichnete Fläche ist unter Verwendung von Regioasgut als extensiv genutztes Grünland anzulegen. Der "Lambertgraben" und seine Uferbereiche sind naturnah einzubetten.
- 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. 22a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen:
- Die im Erweiterungsbereich Nord im Verlauf der "Kökelsumer Straße" zwischen Radweg und Fahrbahn aufstehende Baumreihe (siehe "Nachrichtliche Übernahmen" LB 2.4.25) ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Die im Erweiterungsbereich Nord entlang des dortigen Waldweges aufstehenden Eichenbäume (siehe "Nachrichtliche Übernahmen" AL COE 0042) sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Der im Erweiterungsbereich Süd entlang der Straße "Alter Postweg" vorhandene Gehölzstreifen (siehe "Sonstige Darstellungen" BK-4210-0077) ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Für alle drei o.g. Bereiche gilt: Bei Abgang einzelner Bäume sind Nachpflanzungen mit geeigneten standortgerechten Baumarten vorzunehmen.
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 (7) BauGB)
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungsplanerweiterungen

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. Zum Schutz der Brutvögel ist insbesondere Folgendes zu beachten:
- Erweiterungsbereich Nord: Alle bauluvorbereitenden Maßnahmen sowie die vollständige Baumaßnahme müssen zum Schutz von Graureiher, Mäusebussard, Waldschräufel und der allgemeinen Brutvogelfauna außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September sind Baumaßnahmen und Gehölzschnitt untersagt.
 - Erweiterungsbereich Süd: Alle bauluvorbereitenden Maßnahmen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Wenn die Baufeldreinschneidung vorher erfolgt ist und dann während der Brutzeit Unterbrechungen der Baumaßnahmen mit Brechleihen der Fläche für eine Dauer von mehr als 14 Tagen eintreten sollten, dürfen die Arbeiten erst nach Überprüfung und Freigabe der Baufäche 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-Haale (*Cornus avellana*), HR-Hartnagel (*Cornus sanguinea*), SH-Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), PF-Pflaumenhütchen (*Eurovynis europaeus*), KD-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), SE-Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), FA-Feldhorn (*Acer campestre*), HB-Hainbuche (*Carpinus betulus*), STEI-Steieleiche (*Quercus robur*)
 - Pflanzschema:
- Abstand innerhalb der Reihe 2,00 m
- (Quelle: Kreis Coesfeld, Heckenprogramm 2024)

- Bodendenkmäler:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert Teile eines in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragenen Bodendenkmals. Im Bereich des Naturbads wurden umfangreiche Grabungen durchgeführt. Diese belegen das Vorkommen eines Siedlungs- und Bestattungsplatzes aus der jüngeren Bronze- bis älteren Eisenzeit, eine mittelalterliche Wüstung und eine steinzeitliche Nutzung des Areals.
- Auch bei Bodeneingriffen in den Erweiterungsbereichen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgräber aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, bitten wir Sie uns bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen und eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauablaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern 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). Erste Erdbeobachtungen 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.
- 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.
- Überschneidungsgebiet:** Im Norden grenzt das gesetzlich festgelegte Übersneidungsgebiet der Stever an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Erdgeschossecken und Gebäudeöffnungen sollten daher mindestens 0,5 m über dem HW100-Wasserspiegel liegen.
- Neus 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".

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

- Mittelwasserwert der "Neuen Stever" (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB und Planfeststellungsbeschluss vom 24.04.2017)
- Grenze des festgesetzten Naturschutzgebiets "Steveraue" (gem. § 23 BNatSchG; Landschaftsplan Offen-Seppenrade)
- Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil: "Eichenallee bei Haus Füchlein nordwestlich von Offen" (gem. § 39 BNatSchG; Landschaftsplan Offen-Seppenrade)
- Schutzwürdiges Biotop: "Eichenallee am Sternbusch" (gem. § 41 BNatSchG; Landschaftsplan Offen-Seppenrade)
- Auenkatalog - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (7660.170)
- 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)
 - geplanter Standort des Mobilfunkmastes
 - Flurstücksnummer, z.B. 249
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
 - Flurgrenze
 - vorhandene und im Liegenschaftskataster eingetragene Nutzungsgrenze
 - vorhandene Böschung
 - Bemaßung in Metern, z.B. 13,5 m
 - Höhenlage des vorhandenen Geländes über Normalhöhennull, z.B.: 45,5 m ü. NNH
 - Schutzwürdiges Biotop: "Steleichenallee am 'Alleeweg' und Gehölzstreifen am 'Alten Postweg'" (Biotopkataster Land NRW)

Eingemessene Bäume im unmittelbaren Umfeld des geplanten Mobilfunkmastes: (Die jeweiligen Kronendurchmesser sind in der Planzeichnung maßstabsgerecht dargestellt.)

- Standorte von sechs Lärchen mit Kronendurchmessern von 6 bis 14 m (Stammumfänge: 1,1 bis 2,0 m) sowie von zwei Vogeleichen mit Kronendurchmessern von 10 und 12 m (Stammumfänge 0,8 u. 1,0 m)
- Standort einer zu erhaltenden Eiche als Bestandteil der im Auenkatalog NRW eingetragenen "Eichenallee am Sternbusch" mit einem Kronendurchmesser von 20 m und einem Stammumfang von 2,5 m (siehe auch Nachrichtliche Übernahmen)

E. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetz** (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)
- **Bauabstandsverordnung** (BauABV) 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 Bauplanblätter 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) 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)

