

## LEGENDE

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**Maß der baulichen Nutzung**  
(Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

**OK** max. 13,50 m  
maximal zulässige Oberkante des Gebäudes, (siehe textliche Festsetzungen)  
§§ 19 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

**0,6**  
Grundflächenzahl  
§§ 19 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO

**Bauweise und Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

**a** abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

**überbaubare Grundstücksfläche** § 23 Abs. 1 BauNVO

**Baugrenze** § 23 Abs. 3 BauNVO

**Flächen für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**Flächen für den Gemeinbedarf (Einrichtungen und Anlagen)**

**Einrichtungen und Anlagen:**  
Sport- und Mehrzweckhalle, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

**Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

**Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**

**P** Parkplatz

**Einfahtsbereich**

**Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Öffentliche Grünfläche**

**Parkanlage**

**Grünzug Artbach**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Gewässerschutz und die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (siehe textliche Festsetzungen)

**Öffentlicher Gewässerstreifen** mit einer Breite von 3m gemessen ab Böschungsoberkante

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

**Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen** (siehe textliche Festsetzungen)

**zu erhaltener Baum**

**Sonstige Festsetzungen**

**Sichtdreieck**  
Die gekennzeichneten Bereiche sind als Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtdrüsen, parkierenden Fahrzeugen und sich befindenden Beweche freizuhalten

**Nutzungsschablone**  
(Die Werte und Angaben sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

Grundflächenzahl	0,6	a	abweichende Bauweise
Dachneigung	0-5°	FD	Dachform: Flachdach
	OK	max. 13,50 m	maximal zulässige Oberkante des Gebäudes in Metern über NNH

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Gesetzl. festgelegtes Überschwemmungsgebiet**

**Bestandsangaben**

**Katastergrenzen**

**Flurstücknummern**

**151** vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

**5** vorhandenes Nebengebäude

**151** vorhandene Höhe über NN, Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Bezugspunkt OK Straße)

**7/7/7** vorhandene Böschung

## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 12 - 22 BauNVO

**FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sport- und Mehrzweckhalle, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dient der Realisierung einer Multifunktionshalle für schulische, soziale und kulturelle Zwecke.

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und wird als oberer Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich Oberkante Attika definiert. Der Bezugspunkt OK Straße ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und ist im Plan festgelegt.

**BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Für den als Gemeinbedarffläche gekennzeichneten Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichung von § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Gebäude 5000 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände von mindestens 3,00 m zu vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

**STELLPLATZE / STELLPLATZANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze sind im Bereich der Gemeinbedarffläche (Teilgebiet A) innerhalb und außerhalb des Bauflusses sowie im Teilgebiet B auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" zulässig.

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB

**- Gewässerandrängen**  
Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird innerhalb des Bebauungsplans entlang des "Artbaches" ein Gewässerandrängen in einer Breite von 3,00 m ausgewiesen. Der Gewässerandrängen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Fließgewässers (§ 38 WHG). Innerhalb dieses Gewässerandrängen dürfen weder höhenmäßige Geländemodifikationen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen (einschließlich Wege) erstellt werden, auch ist eine Bepflanzung zu unterlassen. Ebenso darf die Fläche nicht zur Lagerung von Materialien jeglicher Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 (1) 20 BauGB

Der Bedarfsparkplatz mit seiner Zufahrten ist nur in wasserdrückeriger Ausführung zulässig. Als wasserdrückerig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengrünspläne, Schotterrasen und Ähnliches.

**ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

**- Fachgerechter Erhalt von Gehäusen**  
Die mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen sind in ihrem Bestand zu sichern. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der innerhalb des Plangebietes stehenden erhaltenen standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der angegebene aktuelle Kronenaufbereich. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stelplätzen etc. freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Abgänger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

**ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH**  
§ 9 Abs. 1a BauGB

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 103, Flurstück 17 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den innerhalb des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelausweisung).

**FESTSETZUNG FÜR CEF-MAßNAHMEN UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**  
§ 9 Abs. 2 BauGB

Eine Bebauung der Flächen kann erst dann erfolgen, wenn die CEF-Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sind.

**SOLARANLAGEN**  
Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von 1,2 m überschreiten. Aufstehende Solaranlagen müssen auf einem Seiten einen Abstand zu den Gebäudaufbauten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mind. 1,5 m bei Hauptköpfen und von mind. 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

**Örtliche Bauvorschriften**  
Gestaltende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

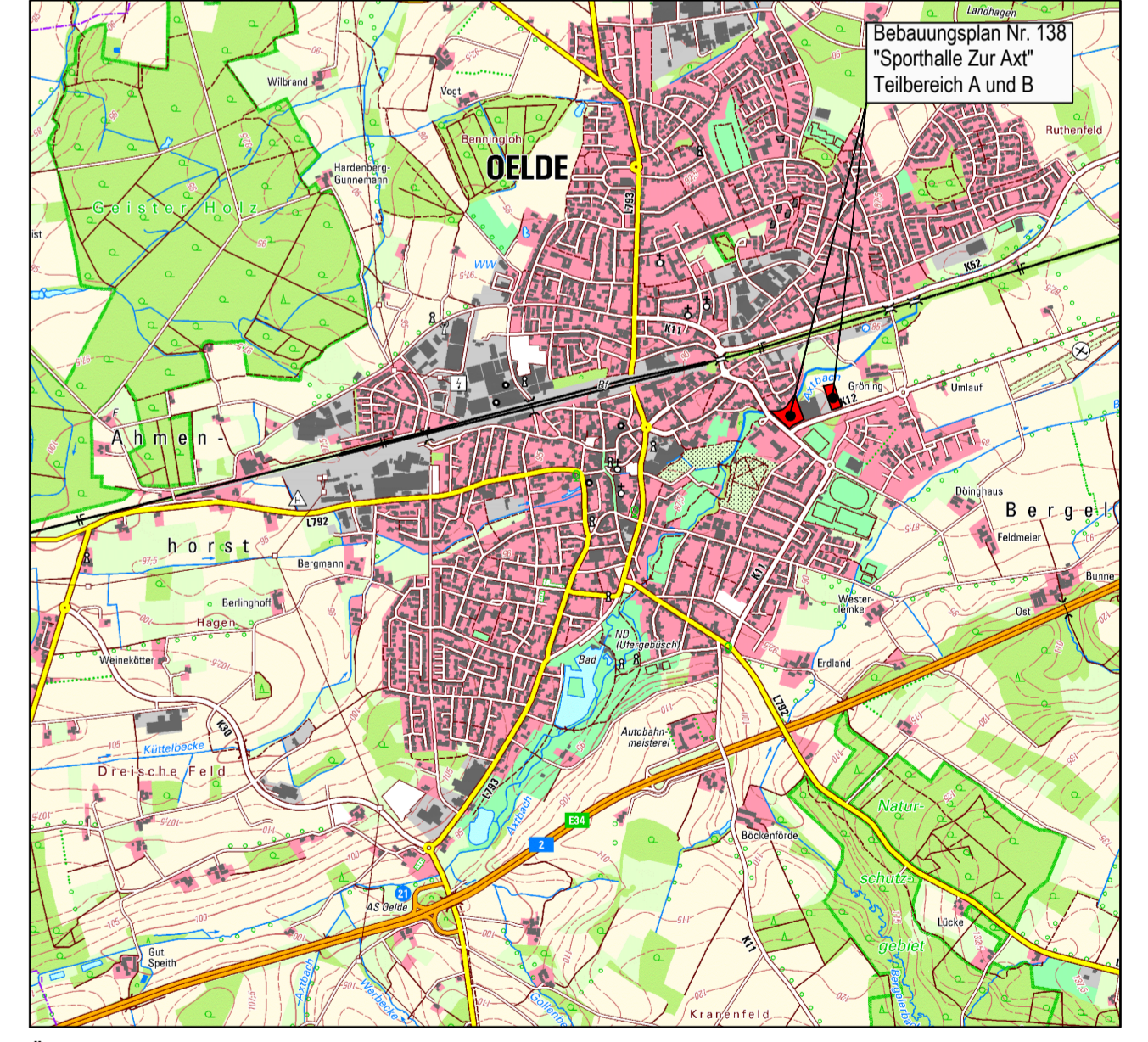
**DACHFORM**  
Gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone ist für Hauptbaukörper das Flachdach (FD) zulässig. Bei Dächern von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

## Hinweise und Empfehlungen

- Altstandorte / Altlasten / Altlagierungen**  
Innerhalb des Plangebietes (östlicher Teilbereich A) befindet sich ein gewerblicher Altstandort. Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die frühere Nutzung werden nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde orientierende Untersuchungen des Bodens (Büro Kleefrage Geotechnik, Lipstadt, April 2019 und G+S Geobüro Sack, Onabrück, Dezember 2020), welche Bestandteile der Begründung sind, durchgeführt. Eine betriebsbedingte Verunreinigung des Bodens konnte nicht festgestellt werden.  
Im Zuge der Umsetzung der Planungen hat ein Rückbau der Bestandsbebauung sowie der damit im Zusammenhang stehenden Arbeiten zu erfolgen. Diese Arbeiten sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde gütlich mit zu begleiten. Ziel ist die Aufhebung des Altstandortes und eine unengeschränkte Nutzung des Grundstücks.  
Diese betreffen insbesondere den Erhalt von Gehäusen und lichtarmer Dunkelräume, die Schaffung von Fledermausquartieren, den Ausgleich von Brutrevieren für Stare sowie Bauzertenergelungen.  
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind mindestens fünf Ersatzquartiere für Fledermäuse an Gebäuden sowie eine Ausweichmöglichkeit für ein Starenbrutpaar zu schaffen (CEF-Maßnahme). Die Dokumentation der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 beigefügt.
- Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen**  
Auf die in der "Artenschutzrechtlichen Prüfung" (Büro ökon GmbH, Münster, April 2020) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen. Diese betreffen insbesondere den Erhalt von Gehäusen und lichtarmer Dunkelräume, die Schaffung von Fledermausquartieren, den Ausgleich von Brutrevieren für Stare sowie Bauzertenergelungen.  
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind mindestens fünf Ersatzquartiere für Fledermäuse an Gebäuden sowie eine Ausweichmöglichkeit für ein Starenbrutpaar zu schaffen (CEF-Maßnahme). Die Dokumentation der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 beigefügt.
- Auslage von Vorschriften**  
Für die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Raststätte 1, 59302 Oelde - eingesehen werden.
- Berücksichtigung ökologischer Belange**  
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieersparnis, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
- Denkmalschutz/Denkmalpflege**  
Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzugeben und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Entwegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Hinweis auf städtische Satzungen**  
Auf die Vorgabeartzung, Stellplatzsetzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Immissionsschutz**  
Im Baugenehmigungsverfahren sind die baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Lärmschutz als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Hierfür ist sicherzustellen, dass die Richtwerte an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden (Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau einer Mehrzweckhalle an der Wiederbrücker Str. (TA Lärm und 18. BImSchV) Nr. 21486/A26692/553463065-B01 und B02, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, September 2020).
- Kampfmittel**  
Sollten bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdausbau außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz / Grund- und Oberflächenwasser**  
Der Norden des Teilbereiches A ist als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Eine Bebauung jeglicher Art ist unzulässig, eine Veränderung der vorhandenen Topographie ist zu vermeiden.  
Das Plangebiet liegt in Teilbereichen in ausgewiesenen Hochwasserrisikogebieten. Erhöhte Wasserspiegelungen können daher auch in Bereichen außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art u. Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.  
Als Abschreckung gegen einen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerschächte und -treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor externen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Er- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke geleitet werden.

## ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.06.2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 03.08.2018 (GV. NW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 2186).
- Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1657).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).



ÜBERSICHTSPLAN  
© GeoBasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

<p>Dieser Bebauungsplan Nr. 138 "Sporthalle Zur Axt" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 05.09.2016 aufgestellt worden.</p> <p>Oelde, den XX.XX.XXXX</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Für den Entwurf:</p> <p>Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung</p> <p>Oelde, den XXXX.XXXX</p> <p>Schriftführerin</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB liegt dem Planunterlagen vom 31.08.2020 bis einschließlich 02.10.2020 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 erfolgte ebenfalls im genannten Zeitraum.</p> <p>Oelde, den XXXX.XXXX</p> <p>Techn. Beigeordneter</p>	<p>Der Rat der Stadt Oelde hat am XX.XX.XXXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Sporthalle Zur Axt" einschließlich der Begründung beschlossen.</p> <p>Oelde, den XXXX.XXXX</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 138 "Sporthalle Zur Axt" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich aus jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.</p> <p>Oelde, den XXXX.XXXX</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 138 "Sporthalle Zur Axt" am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.</p> <p>Oelde, den XXXX.XXXX</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Dieser Bebauungsplan Nr. 138 "Sporthalle Zur Axt" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem XX.XX.XXXX öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX tritt dieser Bebauungsplan Nr. 138 gem. § 10 BauGB in Kraft.</p> <p>Oelde, den XX.XX.XXXX</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Dieser Bebauungsplan Nr. 138 "Sporthalle Zur Axt" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem XX.XX.XXXX öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX tritt dieser Bebauungsplan Nr. 138 gem. § 10 BauGB in Kraft.</p> <p>Oelde, den XX.XX.XXXX</p> <p>Bürgermeisterin</p>
---	--	--	---	---	--	--	--

Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin  
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

## Bebauungsplan Nr. 138 "Sporthalle Zur Axt" Teilbereiche A und B

Ausschnitt: Oelde - Ost

Planungsstand: Entwurf gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1 : 1000

Stand 12/20 - Gez. bre | Datum: BP138 Sporthalle Zur Axt.dwg