



**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 textliche Festsetzungen)
  - zu erhaltender Baum
  - anzupflanzender Baum
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - vorhandener Fußweg
- Bestandsangaben**
  - Katastergrenzen
  - 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 Abstandsfläche entlang des Bergeler Bachs und des grabenartigen Gewässers parallel zum südlich verlaufenden Bergelerwegs 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 Gehölzanpflanzung 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 FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB  
Die im Bereich des Bebauungsplans bereits vorhandenen Baumreihen am Süd- und Ostrand 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  
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 Okokonto 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

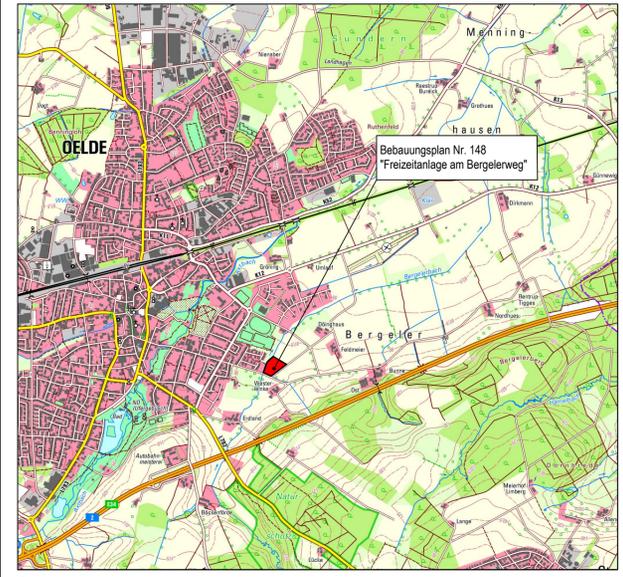
Stellplätze sind nur in denen als Flächen für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen zulässig und mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den bestehenden bzw. anzupflanzenden Bäumen zu errichten.  
Für den gesamten Bereich der „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“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

**Hinweise und Empfehlungen**

1. 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.
2. 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 angetroffen werden.
3. Kampfmittel  
Lauf Luftbildauswertung liegen keine erkennbaren Belastungen vor. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vertieft 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.
4. 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.  
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 Einwirkungen sind folgende allgemeine Maßnahmen zu beachten:  
Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik, zum Schutz des Bodens, von Bäumen und des Grundwassers.
6. 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, Ratssteige 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.
7. Pflanzliste  
Für Anpflanzungen im Planbereich sollen vornehmlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Buchenwald / Eichen-Hainbuchenwald) bzw. standortgerechte einheimische Arten (Herkunfts nachweis Westfälische Buche) ausgewählt werden. Die Anwachspflanz 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: Steleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior)  
Anpflanzung im Norden:  
Sträucher: Blut-Hartfuegeli (Cornus sanguinea), Faulbaum (Frangula alnus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Haseinuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Domsträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus laevigata, Crataegus monogyna)
8. 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)  
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZVO 90)



ÜBERSICHTSPLAN  
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

**Bebauungsplan Nr. 148**  
**"Freizeitanlage am Bergelerweg"**

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

Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin  
Fachdienst  
Stadtentwicklung,  
Planung, Bauordnung

Stand 03/22 - Gez. Bre, Schu

Dieser Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 22.02.2021 aufgestellt worden.

Oelde, den ..

Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..

Für den Entwurf:  
Stadt Oelde  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Oelde, den ..

Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 05.03.2021 bis einschließlich 05.04.2021 im Rahmen einer Auslegung stattgefunden. Die Planunterlagen lagen beim Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung öffentlich aus.

Oelde, den ..

Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..

Der Rat der Stadt Oelde hat am 20.12.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den ..

Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..

Der Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 24.01.2022 bis einschließlich 27.02.2022 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Oelde, den ..

Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" am .. als Satzung beschlossen.

Oelde, den ..

Bürgermeisterin .. Schriftführerin ..

Dieser Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab dem .. öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom .. tritt dieser Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Oelde, den ..

Bürgermeisterin ..