



**VERFAHENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss** Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gem. § 2 (3) BauGB erlassen bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am ..... stattgefunden. Die Behörde 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.

**Öffentliche Auslegung** Dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" wurde am ..... öffentlich ausgestellt. Die Behörde 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.

**Satzungsbeschluss** Dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" wurde am ..... in Kraft getreten.

**Ausfertigung und Inkrafttreten** Dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsgeschusses gem. § 4 (3) BauGB am ..... in Kraft getreten.

Olfen, den ..... Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen:**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 § 11 BauNVO)  
 - **Sondergebiet**: Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz gem. § 10 BauNVO  
 - **Sonstiges Sondergebiet**: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel gem. § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 15 - 21a BauNVO)  
 - **GRZ 0,6**: Grundflächenzahl, z.B.: 0,6  
 - **Zahl der Vollgeschosse** gem. § 20 BauNVO  
 - **I**: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: maximal ein Vollgeschoss  
 - **OK 53,0**: maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO; m ü. NN  
 - **Gebäudehöhe (Oberkante) über NN**, z.B.: 53 m
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 - **Baugrenze**: überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
 - **Straßenbegrenzungslinie**  
 - **Straßenverkehrsfläche**  
 - **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**:  
 - **Parkplatz**  
 - **Parkplatz, temporär zu nutzen**  
 - **F+R**: Weg oder Platzbereich für Fußgänger und Radfahrer
- Verkehrsgrünfläche** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
 - **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
 - **Öffentliche Grünfläche**:  
 - **Zweckbestimmung Parkanlage**  
 - **Zweckbestimmung Naturbad**  
 - **Zweckbestimmung Spielplatz**  
 - **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz"**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 - **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem vordringlichen Zweck**:  
 - **1**: Erhalt des vorhandenen Baumbestandes  
 - **2**: Einbettung des Gebietes in den Landschaftsraum  
 - **3**: ökologische Aufwertung der Uferzone der "Neuen Stever"
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 - **Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalls**
- Anpflanzungen von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 - **Standort für das Anpflanzen eines großkronigen, standortgerechten Laubbauums**
- Sonstige Planzeichen**  
 - **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung** (§ 9 (7) BauGB)  
 - **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie unterschiedlicher Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB / § 16 (5) BauNVO)  
 - **Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 44, für die die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 aufgehoben werden** (§ 9 (7) BauGB)  
 - **(Hinweis: Die so festgesetzte Teilfläche ist in der Folge wieder dem Außenbereich gem. § 30 BauGB zuzuordnen)**

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

- Wasserfläche der "Neuen Stever" gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB und Planfeststellungsbeschluss vom 24.04.2017
- Wasserfläche der Neuen Stever, überlagert durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Wasserfläche) innerhalb einer Brücke
- Grenze der gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragene Fläche

C. Sonstige Darstellungen:

- 302 Flurstücksnummer, z.B. 302
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- vorhandene bauliche Anlage
- vorhandene Aufschüttung
- vorhandene und im Liegenschaftskataster eingetragene Nutzungsgrenze
- Bemäßung in Metern, z.B. 10,0 m
- Höheanlage des vorhandenen Geländes über Normalhöhenull, z.B.: 47,5 m ü. NN
- unverbindliche Darstellung geplanter Nutzungsstrukturen
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 44
- Geplanter Verlauf der "Neuen Stever", außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans

HINWEISE

**Überschwemmungsgebiet:** Im Norden grenzt das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Stever an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Erdgeschossdecken und Gebäudedachflächen sollten daher mindestens 0,5 m über dem HW 100-Wasserspiegel liegen.

**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 festgelegt. Die Trasse dieser "Neuen Stever" ist nachträglich in diese Bebauungsplanänderung übernommen worden. Die Ziele für die Entwicklung der Uferzonen können dem im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

**Bodendenkmaler:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert große Teile eines gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragenen Bodendenkmals. In den vergangenen Jahren haben Probeuntersuchungen stattgefunden; im Bereich des Naturbades 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.

Die Umsetzung der im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmen - dazu gehört bzw. auch das Befestigen von Erschließungsflächen - würde das Bodendenkmal, welches sich direkt unterhalb der Pflegsche befindet, zerstören. Daher sind innerhalb des als "Bodendenkmal" gekennzeichneten Bereichs alle von baulichen Maßnahmen betroffenen Flächen im Vorfeld durch eine wissenschaftliche Ausgrabung zu untersuchen.

Grundsätzlich gilt: Bei Bodeneröffnungen können Bodendenkmaler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und Mehrfachgräben und Verfabungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. 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 Spatenweg 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbeurteilungen 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 (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**Artenschutz:** Die Überprüfung der Planung aus Sicht des Artenschutzes ist vom Soester Büro Steitz durchgeführt worden. Dem Fachbereich zufolge ist das geplante Vorhaben zulässig, wenn:

- im Frühjahr (Ende März bis Anfang Mai) vor Baubeginn das Untersuchungsgebiet auf mögliche Brutvogelarten und Klebtierarten kontrolliert wird und
- bei Feststellung oben genannter Arten als Brutvogel im Wirkraum weitere Maßnahmen (Bauzeitregulierung, Gef-Maßnahmen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Coesfeld durchgeführt werden,
- die sauberen Maßnahmen zum Schutz planungsrelevanter und europäischer Brutvogelarten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli) durchgeführt werden,
- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Geländeschritt nur im Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (Blattschäd),
- die Baustellen tagsüber (von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang) stattfinden und die baulichen Beeinträchtigungen nachts ausgeschlossen werden,
- keine Scheinwerfer über die Grundstücksgrünzonen hinaus in die Bäume leuchten und
- zum Schutz der Bäume die DIN 18520 sowie die BAF-IF eingehalten werden

Bei Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Vorbehaltsbestände nicht erfüllt. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstellen kann ausgeschlossen werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Gemäß des in § 19 Abs. 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes des Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Neuerichtung oder Änderung von Außenbeleuchtungen gleich welcher Art (auch Werbeanlagen) nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf Tiere und Pflanzen zu vermeiden. Details zu "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" können dem o.g. Fachbeitrag (Kapitel 5.4) entnommen werden.

**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".

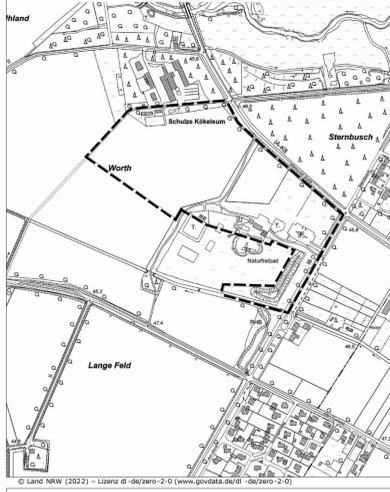
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 und 11 BauNVO)  
 1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" (§ 10 BauNVO)  
 In dem festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" ist die Einrichtung von Stellplätzen für jederzeit ortsveränderliche und nur dem vorübergehenden Übernachten dienende Wohnmobile zulässig.  
 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die im Zusammenhang mit dem Wohnmobilstellplatz stehenden infrastrukturellen Anlagen und Einrichtungen (Küche, Verwaltung, Sanitär- und Küchenräume, etc.) zulässig. Darüber hinaus dürfen dort gastronomische Einrichtungen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie eine betriebszugehörige Wohnung i.S.v. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO errichtet werden.  
 1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" (§ 11 BauNVO)  
 In dem festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" ist ausschließlich die Errichtung eines Hotels mit den damit verbundenen Nebenanlagen zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)  
 Untere Baugrenze zur Bestimmung der Gebäudehöhen ist Normalhöhenull (Oberfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992). Eine Überschreitung der zulässigen Höhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.  
 Bei Satteldächern oder vergleichbaren Dachformen entspricht die Oberkante des Gebäudes der Firsthöhe, welche durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachseiten festgelegt ist. Beim Pfaltdach ist die Höhe der oberen Kante der geneigten Dachfläche maßgeblich. Bei Gebäuden, die mit einem Flachdach ausgestattet sind, wird die Oberkante durch die Höhe der Attika bzw. der ggf. über die Dachfläche hinausragenden Außenwand bestimmt.
  - Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
 Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz  
 Ausschließliche Zu- und Ausfahrt zum und aus dem Plangebiet ist für motorisierte Verkehre die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße) mit Anschluss an den "Alleeweg". Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die "Kökelumer Straße" ist nicht zulässig.
  - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vollständig mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern bzw. Grünzeinstaat zu bepflanzen. Ergänzende dazu wird festgesetzt:  
 1. Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
 2. Innerhalb der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist, abgestimmt auf den im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche "Kökelumer Straße" vorhandenen Baumbestand, eine Reihe standortgerechter Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
 3. Die mit 3 gekennzeichneten Teilflächen sind als Uferzone der "Neuen Stever" naturnah zu gestalten. (siehe Hinweis "Neue Stever")  
 4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Stellplätze im Bereich der Sondergebiete und temporär zu nutzender Parkplätze  
 Im Bereich der festgesetzten Sondergebiete sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Schotterrasen, Raueingestricke, offeneartige Pflasterung, wassergesättigte Decke) oder unbefestigt anzulegen. Gleiches gilt für die temporär zu nutzende Parkplatzfläche.
  - Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Lärmschutzwall  
 Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist ein durchgängiger Lärmschutzwall mit einer Kronenbreite von mindestens 2,5 m über der Höhe der Fahrbahnoberfläche des jeweils nächstgelegenen Abschnitts der "Kökelumer Straße" anzulegen.
  - Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 6.1 Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete  
 Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Hotel" und des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" sind im einzelnen räumlich zusammenhängend mit Pkw- und Wohnmobil-Stellplätzen standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Dabei ist je angelegtem sechs Pkw-Stellplätzen und je zwei Wohnmobil-Stellplätzen ein Baum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 cm) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgingende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.  
 6.2 Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen  
 Die innerhalb der "öffentlichen Grünflächen" festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen können verschoben werden, sofern dies erforderlich ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baupostgesetz (BaupG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauregierung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauregierung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Verordnung über die Ausbeutung der Bodenkörper und die Darstellung des Plansatzes (Planfeststellungsverordnung - PlanFV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeinsamordnung 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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.07.2022 (BGBl. I S. 1054)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



**STADT OLFEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 44**  
**"FREIZEITANLAGE NATURERLEBNISBAD OLFEN"**  
**- 1. ÄNDERUNG**  
 M. 1 : 750

Konrad-von-Berghem-Weg 25 / 59757 Arnsberg  
 Telefon: 02932 - 700 171  
 E-Mail: postfach@stadtplanung.de

vielhaber  
 Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 09.03.2022  
 Ergänzung Hinweise: 26.07.2022