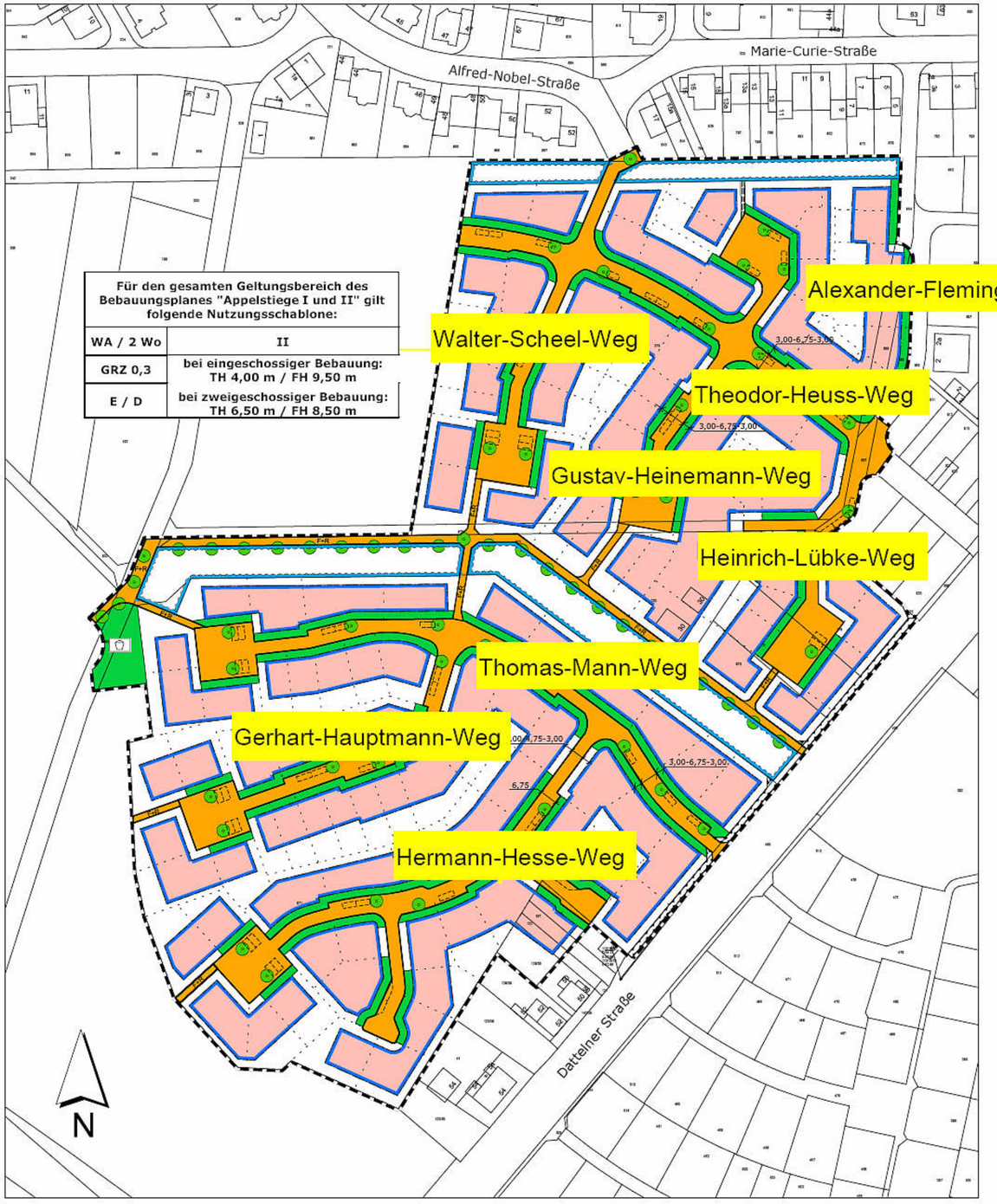
STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN "APPELSTIEGE I UND II" M. 1 : 1000



Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Appelstiege I und II" gilt folgende Nutzungsschablone:	
WA / 2 Wo	II
GRZ 0,3	bei eingeschossiger Bebauung: TH 4,00 m / FH 9,50 m
E / D	bei zweigeschossiger Bebauung: TH 6,50 m / FH 8,50 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2 Wo Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2

Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse

Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 4,00 m bei eingeschossiger und 6,50 m bei zweigeschossiger Bebauung

Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß:
FH 9,50 m 9,50 m bei eingeschossiger und
FH 8,50 m 8,50 m bei zweigeschossiger Bebauung

Bauweise / Baugrenzen:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E/D offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen:
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F+R Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"

Öffentliche Grünfläche:
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und den Transport von Niederschlagswasser

Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Anlage einer Lärmschutzwand

Pflanzgebot:
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Standort für einen anzupflanzenden Baum

Sonstige Planzeichen:

mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Olfen zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften:
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Vorgartenfläche

C. Sonstige Darstellungen:

157 Flurstücksnummer, z.B. ...

vorhandene Flurstücksgrenze

Grundstücksteilung (unverbindlich)

6,75 Bemaßung, z.B. 6,75 m

30 Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung:**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe; Tankstellen – nicht zulässig sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung:**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):

- Bestimmung der Traufhöhe:

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.

- Bestimmung der Firsthöhe:

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante gebildet.

- Unterer Bezugspunkt zur Bemessung von Trauf- und Firsthöhe:

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird. Die Bezugshöhe wird von der Stadtverwaltung Olfen nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes bestimmt.

3. **Garagen / Nebenanlagen:**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlage i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den als "Vorgarten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. **Pflanzgebote:**
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Baumpflanzungen:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume können geringfügig geändert werden, sofern dies bspw. aufgrund von Leitungstrassen erforderlich ist.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die als "Flächen für die Regelung des Wasserabflusses" festgesetzten Bereiche sind vollflächig mit standortgerechter Graseinsaat und vereinzelt mit Gehölzen zu begrünen, soweit dies die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

Lärmschutzwände:

Die im Bebauungsplan entlang der Dattelner Straße festgesetzten Lärmschutzwände sind an der straßenzugewandten Seite zu begrünen. Dabei ist in den jeweiligen Abschnitten mindestens 30 % der Wandfläche mit rankenden oder schlingenden Pflanzen oder alternativ durch geeignete Anpflanzungen unmittelbar vor der Anlage zu begrünen. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss so erfolgen, dass sie spätestens fünf Jahre nach Errichten der Lärmschutzwand abgeschlossen ist.

5. **Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwände – Dattelner Straße:

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm ausgehend von der Dattelner Straße) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten.

6. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In Abhängigkeit vom Abstand der Wohngebäude zur "Dattelner Straße" sind für schutzbedürftige Wohnbereiche folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Bei Gebäuden, die in einem Abstand von weniger als 30 m zur Fahrbahnmitte der Dattelner Straße errichtet werden, sind als passive Schallschutzmaßnahme in den Obergeschossen Fenster der Schallschutzklasse 3 und im Erdgeschoss Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern - einzubauen*. Im 2. Obergeschoss sind bei einem Abstand von weniger als 16 m zur Fahrbahnmitte der "Dattelner Straße" Fenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich.
- Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als passive Schallschutzmaßnahme sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern - einzubauen.

* Im Nahbereich der Maueröffnung zum Regenrückhaltebecken sowie im Bereich des nördlichen und südlichen Endpunktes der Lärmschutzwand ist auch im Erdgeschoss der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 erforderlich, sofern das Fenster einen Abstand von 15 m zum jeweiligen Ende der Lärmschutzwand unterschreitet.

Die Lärmkarten, die Aufschluss über die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 geben, können als Anlage der Begründung bei der Stadtverwaltung Olfen eingesehen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Vorgärten

Die im Plan festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Stellplätze. Die Überbauung durch Grundstückszufahrten und Stellplätze darf maximal 50 % der Vorgartenfläche betragen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Drempel

Die Drempelhöhe wird an der Außenkante der fertigen Außenhaut gemessen und ist das Maß von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante Sparren.

- Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel unzulässig. Zulässig ist als Drempelhöhe nur die für die Konstruktion der Dacheindeckung erforderliche Sparrenhöhe.
- Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe 1,10 m nicht überschreiten.

Dächer

Dacheindeckung:

Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.

Dachform:

Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

- Bei eingeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45°, bei eingeschossigen Gebäuden mit Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25° einzuhalten.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.

Dachaufbauten / Zwerchhäuser

- Bei eingeschossigen Gebäuden gelten folgende Vorschriften:

Die Dächer der Dachaufbauten müssen Neigungen von mindestens 10° aufweisen. Farben und Material der Dacheindeckung müssen denen des Hauptdaches entsprechen.

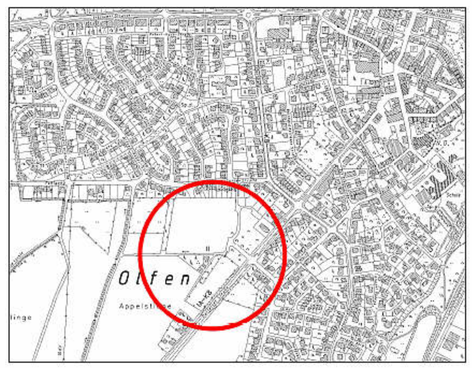
Dachgauben und –einschnitte dürfen zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten.

Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen. Die Höhe ihrer Traufe bzw. ihrer Vorderwand ohne das Giebeldreieck wird auf maximal 3,00 m über der Oberkante des Rohbodens des 1. Obergeschosses begrenzt.

- Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel nicht zulässig.

HINWEISE

- Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind unverbindlich.
- Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, sich im Zuge der Planung mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 BBergG) abzustimmen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Die Höhenlage der Baugrundstücke, insbesondere die Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 (3) BauO NW durch die Stadtverwaltung Olfen für die einzelnen Baugrundstücke bestimmt, um eine konfliktfreie Angleichung der Geländeoberflächen von Nachbargrundstücken sicherzustellen.



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am ..... nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Olfen, den .....

..... Bürgermeister

Die vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen am ..... nach § 3 (1) BauGB beschlossene Bürgerversammlung und die nach § 4 (1) BauGB beschlossene Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt.

Olfen, den .....

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... nach § 3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Olfen, den .....

..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Olfen, den .....

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Olfen, den .....

..... Bürgermeister ..... Schriftführer

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Appelstiege I und II" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan hat am ..... Rechtskraft erlangt.

Olfen, den .....

..... Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

..... Unterschrift ö.b.V.I.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.v. 10.05.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW. S. 259)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 498)

STADT OLFEN
BEBAUUNGSPLAN "APPELSTIEGE I UND II"

M. 1 : 1.000

AUSFERTIGUNG: 11.06.2007
vielhaber stadtplanung - städtebau / Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg