STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "OLFENER HEIDE I" M. 1:750

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1 und Örtliche Bauvorschriften)

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2 Wo	Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Nr. 6 BauGB, hier: 2

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

(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2 und Örtliche Bauvorschriften)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GRZ 0,3	Grundflächenzahl, z.B.: 0,3

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: maximal 2
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier: 2 bis 3

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß:

TH 4,3 m	4,3 m bei eingeschossiger,
TH 6,5 m	6,5 m bei zweigeschossiger (Ausnahme: Baufeld gegenüber Kökelsumer Str. 32: keine Festsetzung zur Traufhöhe),
TH 9,5 m	9,5 m bei dreigeschossiger Bebauung

Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß:

FH 9,5 m	9,5 m bei eingeschossiger,
FH 8,5 m	8,5 m bei zweigeschossiger (Ausnahme: Baufeld gegenüber Kökelsumer Str. 32: FH 11,0 m),
FH 11,5 m	11,5 m bei dreigeschossiger Bebauung

Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (umfasst auch die "Vorgartenflächen") (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 3)

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

- Straßenbegrenzungslinie, auch Begrenzung zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- F+R Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- P Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche für eine Ortsnetzstation / Elektrizität gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- RR Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Fläche für die Anlage einer Lärmschutzwand (siehe auch Textliche Festsetzungen Nr. 4 und 6.2)

Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Standort für einen anzupflanzenden Baum (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 6.1)

Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbereiche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5):

EG: LPB I / EG: LPB II	Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 2,80 m (EG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2
1. OG: LPB I / 1. OG: LPB II	Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 5,60 m (1. OG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2
2. OG: LPB I / 2. OG: LPB II	Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 8,40 m (2. OG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2

Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen die verkehrsbedingten Mittelungspegel (nachts) den Wert von 50 dB(A) überschreiten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5, vorletzter Absatz):

EG: Mitt.Peg. Nacht > 50 dB(A) / EG: Mitt.Peg. Nacht < 50 dB(A)	Abgrenzung für die Berechnungshöhe 2,80 m (EG),
1. OG: Mitt.Peg. Nacht > 50 dB(A) / 1. OG: Mitt.Peg. Nacht < 50 dB(A)	Abgrenzung für die Berechnungshöhe 5,60 m (1. OG),
2. OG: Mitt.Peg. Nacht > 50 dB(A) / 2. OG: Mitt.Peg. Nacht < 50 dB(A)	Abgrenzung für die Berechnungshöhe 8,40 m (2. OG),

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bauweise und / oder zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften:
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

- Vorgartenfläche (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 3 und Örtliche Bauvorschriften)

C. Sonstige Darstellungen:

88	Flurstücksnummer, z.B. 88
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
	Flurgrenze
51	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, z.B. 51
	Grundstücksteilung (unverbindliche Darstellung)
	Aufteilung der Verkehrsfläche (unverbindliche Darstellung)

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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, 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 und Tankstellen – nicht zulässig sind.

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 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:

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der fertigen Fahrbahnoberfläche der im Bebauungsplan zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgeblich ist dabei die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche der jeweiligen Planstraße in ihrem unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Abschnitt, ausgenommen Fuß- und Radwege. Bei Eckgrundstücken sind die an zwei Grundstücksseiten geplanten Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Garagen oder Carports sind in den als "Vorgarten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig. Bauliche Anlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den als "Vorgarten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig. Auf den übrigen, im Bebauungsplan als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzten Bereichen 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. Anlagen bzw. Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm ausgehend von der "Kökelsumer Straße") im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) eine Lärmschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg / m² und einem resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 25 dB sowie einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist die Höhe der dem jeweiligen Wandabschnitt vorgelagerten Fahrbahnoberfläche der "Kökelsumer Straße".

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(siehe dazu die Hinweise "Immissionen" sowie "Gesetzestexte / Rechtsnormen / Gutachten"!)

Aufgrund der durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind je nach Lärmpegelbereich bzw. maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Gleichung 6) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen $R'_{w,res}$ auszustatten:

Lärmpegelbereich (LPB) / maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
LPB I / bis 55 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 30 dB	-
LPB II / 56 bis 60 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 30 dB	erf. $R'_{w,res}$ mind. 30 dB
LPB III / 61 bis 65 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 31-35 dB*	erf. $R'_{w,res}$ mind. 30 dB
LPB IV / 66 bis 70 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 36-40 dB*	erf. $R'_{w,res}$ mind. 31-35 dB*

** Mindestwert in Abhängigkeit von den prognostizierten Mittelungspegeln*

An den von der "Kökelsumer Straße" abgewandten Fassaden können zur Ermittlung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume niedrigere Außenlärmpegel (Spalte 1 der obigen Tabelle) angesetzt werden. Bei offener Bebauung dürfen diese um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) unterhalb der gutachterlich ermittelten und im Bebauungsplan für die einzelnen Grundstücksflächen abzulesenden Werte (Lärmpegelbereiche) liegen.

Zusätzlich sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln (nachts) von mehr als 50 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels und des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts, die ein Abweichen von den hier festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen erlauben, ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

6. Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Die im Verlauf der neu zu bauenden Erschließungsstraßen festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume können geringfügig verschoben werden, sofern dies technisch erforderlich ist.

6.2 Begrünung der Lärmschutzwand

Die im Bebauungsplan entlang der "Kökelsumer Straße" festgesetzte Lärmschutzwand ist 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.

B. Örtliche Bauvorschriften:
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

Vorgärten: Die 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.

Einfriedungen der Baugrundstücke: Einfriedungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Entlang der Grundstücksseiten, die unmittelbar an die festgesetzten "öffentlichen Grünflächen" oder "Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" grenzen, sind von außerhalb des Grundstücks sichtbare Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig.

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 des obersten Vollgeschosses bis zur Oberkante Sparren.

- Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe 1,1 m nicht überschreiten.
- Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind Drempel oberhalb der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses unzulässig. Zulässig ist dort als Drempelhöhe nur die für die Konstruktion der Dacheindeckung erforderliche Sparrenhöhe.

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 bezogen auf den Hauptfirst symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45°, bei eingeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen sind Dachneigungen zwischen 10° und 25° einzuhalten.
- Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen 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. Farbe 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 1,0 m Abstand von Graten, Kehlen und Ortgängen einhalten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten.

Werden auf einer Gebäudeseite gleichzeitig Dachgauben bzw. -einschnitte und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel errichtet, so dürfen diese insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel müssen von Dachgauben oder -einschnitten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen. Die Höhe ihrer Traufe wird auf maximal 3,0 m über der Oberkante des Rohbodens des 1. Obergeschosses begrenzt.

- Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

HINWEISE

Höhenlage: 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.

Bodendenkmäler: 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 (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen 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 / Umweltbelange: Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Entwicklung des Wohngebietes "Olfener Heide I" zulässig, wenn

- die Baufeldräumung zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgt,
- vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG),
- zum Schutz der Rauchschwalbe mindestens vier Kunstnester als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme angebracht werden und
- zum Schutz der Fledermäuse das bestehende Sommerquartier umgehängt und zwei weitere Fledermausflachkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in der näheren Umgebung angebracht werden.

Detaillierte Ausführungen zu diesen Maßnahmen sind dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung, welcher Anlage der Begründung dieses Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

Immissionen: Details zu den prognostizierten Immissionen, insbesondere zur Feinabstufung der Mittelungspegel, die maßgeblich zur Bestimmung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes sind, können dem "Schalltechnischen Gutachten" des Büros Richters & Hüls (Ahaus), Bericht Nr. L-4812-01/1 vom 11.08.2020 entnommen werden. Dieses ist Anlage der Begründung des Bebauungsplanes.

Gesetzestexte / Rechtsnormen / Gutachten: Die Gesetzestexte und Verordnungen (s.a. "Rechtsgrundlagen"), Rechtsnormen (DIN 4109-1) und Gutachten (schalltechnisches Gutachten, Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung), die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Begründung sind, können im Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Olfen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Olfen hat am 08.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Olfener Heide I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2020 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Olfen, den ....

....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 11.12.2017 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 23.04.2018 um Stellungnahme bis zum .... gebeten.

Olfen, den ....

....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB vom 05.10.2020 bis zum 06.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.09.2020 um Stellungnahme bis zum 06.11.2020 gebeten.

Olfen, den ....

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan Nr. 50 "Olfener Heide I" ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Olfen am .... als Satzung beschlossen worden.

Olfen, den ....

....
Bürgermeister

Ausfertigung und Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan Nr. 50 "Olfener Heide I" wurde am .... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB am .... in Kraft getreten.

Olfen, den ....

....
Bürgermeister

Planunterlage

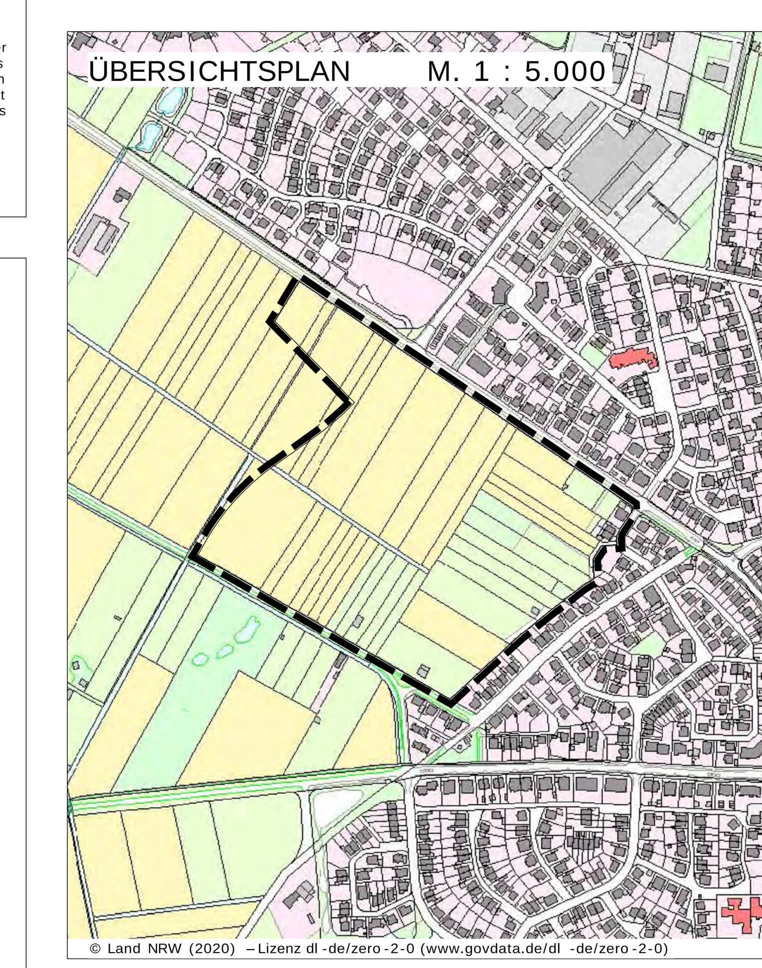
Die Planunterlage (Stand 01.2018) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

.... ,

den ....

....
öff. best. Vermessungsingenieur

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



© Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

STADT OLFEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "OLFENER HEIDE I"
M. 1 : 750

vielhaber stadtplanung · städtebau
Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg
Telefon: 02932 – 700 171
E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de
Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 27.09.2020

STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "OLFENER HEIDE I" - 1. ÄNDERUNG M. 1:750

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1 und Örtliche Bauvorschriften)

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2 Wo	Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Nr. 6 BauGB, hier: 2

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

(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2 und Örtliche Bauvorschriften)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GRZ 0,3	Grundflächenzahl, z.B.: 0,3

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: maximal 2
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier: 2 bis 3

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

	Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß:
TH 4,3 m	4,3 m bei eingeschossiger,
TH 6,5 m	6,5 m bei zweigeschossiger [1]* und
TH 9,5 m	9,5 m bei dreigeschossiger Bebauung
[1]*Ausnahme:	Baufeld gegenüber Kökelsumer Str. 32: keine Festsetzung zur Traufhöhe!
	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß:
FH 9,5 m	9,5 m bei eingeschossiger,
FH 8,5 m	8,5 m bei zweigeschossiger [2]* und
FH 11,5 m	11,5 m bei dreigeschossiger Bebauung
[2]*Ausnahme:	Baufeld gegenüber Kökelsumer Str. 32: FH 11,0 m!

Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Baugrenze, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (umfasst auch die "Vorgartenflächen") (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 3)

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

- Straßenbegrenzungslinie, auch Begrenzung zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- F+R — Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- P — Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche für eine Ortsnetzstation / Elektrizität gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- RR — Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- GF — Die festgesetzte Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer bzw. Bewirtschafter der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke zu belasten.

Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Fläche für die Anlage einer Lärmschutzwand (siehe auch Textliche Festsetzungen Nr. 4 und 6.2)

Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Standort für einen anzupflanzenden Baum (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 6.1)

Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbereiche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5):

EG: LPB I / EG: LPB II	Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 2,80 m (EG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2
1. OG: LPB I / 1. OG: LPB II	Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 5,60 m (1. OG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2
2. OG: LPB I / 2. OG: LPB II	Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 8,40 m (2. OG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2

Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen die verkehrsbedingten Mittelungspegel (nachts) den Wert von 50 dB(A) überschreiten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5, vorletzter Absatz):

EG: Mitt.Peg. Nacht > 50 dB(A) / EG: Mitt.Peg. Nacht < 50 dB(A)	Abgrenzung für die Berechnungshöhe 2,80 m (EG),
1. OG: Mitt.Peg. Nacht > 50 dB(A) / 1. OG: Mitt.Peg. Nacht < 50 dB(A)	Abgrenzung für die Berechnungshöhe 5,60 m (1. OG),
2. OG: Mitt.Peg. Nacht > 50 dB(A) / 2. OG: Mitt.Peg. Nacht < 50 dB(A)	Abgrenzung für die Berechnungshöhe 8,40 m (2. OG),

47,41 ●	Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen in Metern über Normalhöhennull, z.B. 47,41 m ü. NHN *(Hinweis: Die Bezugshöhe entspricht der voraussichtlichen Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem betreffenden Abschnitt der Planstraße.)*
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bauweise und / oder zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Olfener Heide I" (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften:
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

- Vorgartenfläche (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 3 und Örtliche Bauvorschriften)

C. Sonstige Darstellungen:

88	Flurstücksnummer, z.B. 88
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
	Flurgrenze
51	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, z.B. 51
+ 47,17	vorhandene Höhenlage der unmittelbar an den Geltungsbereich grenzenden Verkehrsflächen in Metern über Normalhöhennull, z.B. 47,17 m ü. NHN
14,00	Bemaßung in Metern, z.B. 14,0 m
	Grundstücksteilung (unverbindliche Darstellung)
	Aufteilung der Verkehrsfläche (unverbindliche Darstellung)

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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, 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 und Tankstellen – nicht zulässig sind.

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 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:

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der jeweiligen Trauf- und Firsthöhen ist durch Planeintrag für die überbaubare Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstücks als ein Wert in Metern über dem Meeresspiegel (m ü. NHN) festgesetzt. Falls infolge einer geänderten Grundstücksteilung im Bereich eines Baugrundstücks mehrere untere Bezugspunkte innerhalb einer zusammenhängenden "überbaubaren Grundstücksfläche" festgesetzt sind, ist das arithmetische Mittel dieser Werte als unterer Bezugspunkt zu berücksichtigen. Ist für ein Baugrundstück kein Wert vorgegeben, so ist der in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche des Grundstücks nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt maßgeblich.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Garagen oder Carports sind in den als "Vorgarten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig. Bauliche Anlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den als "Vorgarten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig. Auf den übrigen, im Bebauungsplan als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzten Bereichen 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. Anlagen bzw. Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm ausgehend von der "Kökelsumer Straße") im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) eine Lärmschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg / m² und einem resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 25 dB sowie einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist die Höhe der dem jeweiligen Wandabschnitt vorgelagerten Fahrbahnoberfläche der "Kökelsumer Straße".

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(siehe dazu die Hinweise "Immissionen" sowie "Gesetzestexte / Rechtsnormen / Gutachten"!)

Aufgrund der durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind je nach Lärmpegelbereich bzw. maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Gleichung 6) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen $R'_{w,res}$ auszustatten:

Lärmpegelbereich (LPB) / maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
LPB I / bis 55 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 30 dB	-
LPB II / 56 bis 60 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 30 dB	erf. $R'_{w,res}$ mind. 30 dB
LPB III / 61 bis 65 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 31-35 dB*	erf. $R'_{w,res}$ mind. 30 dB
LPB IV / 66 bis 70 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 36-40 dB*	erf. $R'_{w,res}$ mind. 31-35 dB*

** Mindestwert in Abhängigkeit von den prognostizierten Mittelungspegeln*

An den von der "Kökelsumer Straße" abgewandten Fassaden können zur Ermittlung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume niedrigere Außenlärmpegel (Spalte 1 der obigen Tabelle) angesetzt werden. Bei offener Bebauung dürfen diese um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) unterhalb der gutachterlich ermittelten und im Bebauungsplan für die einzelnen Grundstücksflächen abzulesenden Werte (Lärmpegelbereiche) liegen.

Zusätzlich sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln (nachts) von mehr als 50 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels und des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts, die ein Abweichen von den hier festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen erlauben, ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

6. Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Die im Verlauf der neu zu bauenden Erschließungsstraßen festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume können geringfügig verschoben werden, sofern dies technisch erforderlich ist.

6.2 Begrünung der Lärmschutzwand

Die im Bebauungsplan entlang der "Kökelsumer Straße" festgesetzte Lärmschutzwand ist 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.

B. Örtliche Bauvorschriften:
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

Vorgärten: Die 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.

Einfriedungen der Baugrundstücke: Einfriedungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Entlang der Grundstücksseiten, die unmittelbar an die festgesetzten "öffentlichen Grünflächen" oder "Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" grenzen, sind von außerhalb des Grundstücks sichtbare Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig.

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 des obersten Vollgeschosses bis zur Oberkante Sparren.

- Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe 1,1 m nicht überschreiten.
- Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind Drempel oberhalb der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses unzulässig. Zulässig ist dort als Drempelhöhe nur die für die Konstruktion der Dacheindeckung erforderliche Sparrenhöhe.

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 bezogen auf den Hauptfirst symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45°, bei eingeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen sind Dachneigungen zwischen 10° und 25° einzuhalten.
- Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen 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. Farbe 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 1,0 m Abstand von Graten, Kehlen und Ortgängen einhalten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten.

Werden auf einer Gebäudeseite gleichzeitig Dachgauben bzw. -einschnitte und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel errichtet, so dürfen diese insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel müssen von Dachgauben oder -einschnitten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen. Die Höhe ihrer Traufe wird auf maximal 3,0 m über der Oberkante des Rohbodens des 1. Obergeschosses begrenzt.

- Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 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 Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 4 und 7 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1346 und 1353)
- 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 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

HINWEISE

Höhenlage: 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.

Energieversorgung: Die Gelsenwasser AG als zuständiger Netzbetreiber hat der Stadt Olfen mitgeteilt, dass im Baugebiet "Olfener Heide" auf eine Erschließung mit Erdgas verzichtet wird. Bauherren müssen somit berücksichtigen, dass für ihr Bauvorhaben eine alternative Wärmeversorgung erforderlich ist.

Bodendenkmäler: 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 (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen 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 / Umweltbelange: Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Entwicklung des Wohngebietes "Olfener Heide I" zulässig, wenn

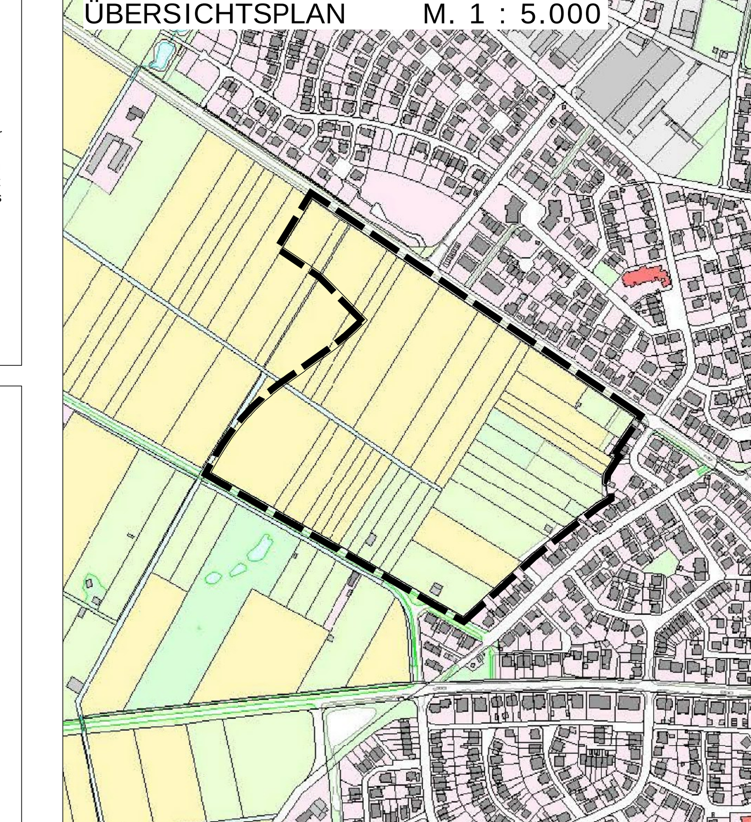
- die Baufeldräumung zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgt,
- vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG),
- zum Schutz der Rauchschwalbe mindestens vier Kunstnester als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme angebracht werden und
- zum Schutz der Fledermäuse das bestehende Sommerquartier umgehängt und zwei weitere Fledermausflachkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in der näheren Umgebung angebracht werden.

Detaillierte Ausführungen zu diesen Maßnahmen sind dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung, welcher Anlage der Begründung dieses Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

Immissionen: Details zu den prognostizierten Immissionen, insbesondere zur Feinabstufung der Mittelungspegel, die maßgeblich zur Bestimmung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes sind, können dem "Schalltechnischen Gutachten" des Büros Richters & Hüls (Ahaus), Bericht Nr. L-4812-01/1 vom 11.08.2020 entnommen werden. Dieses ist Anlage der Begründung des Bebauungsplanes.

Gesetzestexte / Rechtsnormen / Gutachten: Die Gesetzestexte und Verordnungen (s.a. "Rechtsgrundlagen"), Rechtsnormen (DIN 4109-1) und Gutachten (schalltechnisches Gutachten, Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung), die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Begründung sind, können im Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Olfen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



© Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Olfen hat am .... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Olfener Heide I" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Olfen, den ....

....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB nach § 3 (2) BauGB vom .... bis zum .... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .... um Stellungnahme bis zum .... gebeten.

Olfen, den ....

....
Bürgermeister

Ausfertigung und Inkrafttreten

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Olfener Heide I" wurde am .... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB am .... in Kraft getreten.

Olfen, den ....

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Olfener Heide I" ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Olfen am .... als Satzung beschlossen worden.

Olfen, den ....

....
Bürgermeister

STADT OLFEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "OLFENER HEIDE I"
- 1. ÄNDERUNG -
ENTWURF M. 1 : 750

vielhaber stadtplanung · städtebau
Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg
Telefon: 02932 – 700 171
E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 02.03.2022