

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

TH 4,2 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 4,3 m bei eingeschossiger, 5,2 m bei zweigeschossiger * und 9,5 m bei dreigeschossiger Bebauung

PH 8,5 m Baufeld gegenüber Kökelerum Str. 32: keine Festsetzung zur Traufhöhe!

TH 9,5 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 9,5 m bei eingeschossiger, 11,5 m bei zweigeschossiger * und 11,5 m bei dreigeschossiger Bebauung

* Ausnahme: Baufeld gegenüber Kökelerum Str. 32: PH 11,0 m!

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

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)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkplätze"

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Fläche für eine Ortnotsetzung / Elektrizität gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 13 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)

Die festgesetzte Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer bzw. Bewirtschafter der angrenzenden 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)

Pflanzgut
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Standort für einen anzupflanzenden Baum
(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbereiche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5):

- Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 2,80 m (EG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2
- Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 5,60 m (1. OG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2
- 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 Mittelungswerte (nachts) den Wert von 50 dB(A) überschreiten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5, vorletzter Absatz):

- Abgrenzung für die Berechnungshöhe 2,80 m (EG),
- Abgrenzung für die Berechnungshöhe 5,60 m (1. OG),
- Abgrenzung für die Berechnungshöhe 8,40 m (2. OG),

Untere Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen in Metern über Normalhöhennull, z.B. 47,41 m i. NNN (Hinweis: Die Baugruppe entspricht der voraussichtlichen Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem betroffenen Abschnitt der Planstraße.)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bauweise und / oder zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

6.2 Begründung der Lärmschutzwand

Die im Bebauungsplan entlang der "Kökelerum Straße" festgesetzte Lärmschutzwand ist an der straßenzugewandten Seite zu begründen. 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 begründen. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Begründung muss so erfolgen, dass sie spätestens fünf Jahre nach Errichten der Lärmschutzwand abgeschlossen ist.

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.

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

Offen, den

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB nach § 3 (2) BauGB vom bis zum öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Offen, den

Ausfertigung und Inkrafttreten

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

Offen, den

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.

Offen, den

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.

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

Offen, den

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB nach § 3 (2) BauGB vom bis zum öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Offen, den

Ausfertigung und Inkrafttreten

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

Offen, den

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.

Offen, den

B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)

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

C. Sonstige Darstellungen:

Flurstücknummer, z.B. 88

Flurgrenze

vorhandene Gebäude mit Hausnummer, z.B. 51

vorhandene Höhenlage der unmittelbar an den Geltungsbereich grenzenden Verkehrsflächen in Metern über Normalhöhennull, z.B. 47,17 m ü. NNH

Bemäßung in Metern, z.B. 14,0 m

Grundstücksteilung (unveränderliche Darstellung)

Aufteilung der Verkehrsfläche (unveränderliche 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 Handelsbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) zugelassen werden: 1. Betriebe des Betriebsunternehmenswesens; 2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachstuhl gebildet.
Bestimmung der Firsthöhe: Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Puttdach durch die obere Dachkante gebildet.
Unter Bezugspunkt: Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der jeweiligen Trauf- und Firsthöhen ist durch Planennull für die überbaubare Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstücks als ein Wert in Metern über dem Meeresspiegel (m ü. NNH) festgesetzt. Falls infolge einer gehänderten Grundstücksteilung im Bereich eines Baugrundstücks mehrere untere Bezugspunkte innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt sind, ist das mittlere 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 nachrichtigste festgesetzte Bezugspunkt maßgebend. Eine Überschreitung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 14 (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 dortigen, 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 Bereich oder in den Abstandslinien 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 "Kökelerum Straße") im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) eine Lärmschutzwand mit einem Flächengereicht von mindestens 10 kg / m² und einem resultierenden Bauschalldämm-Maß R_{w,red} 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 "Kökelerum 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. maßgeblichen Außenlärmspegel (gemäß DIN 4109-1 (Gleichung 6)) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen R_{w,red} auszustatten:

6. Pflanzgut
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die im Verlauf der neu zu bauenden Erschließungsstraßen festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume können geringfügig verschoben werden, sofern dies technisch erforderlich ist.
6.2 Begründung der Lärmschutzwand
Die im Bebauungsplan entlang der "Kökelerum Straße" festgesetzte Lärmschutzwand ist an der straßenzugewandten Seite zu begründen. 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 begründen. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Begründung muss so erfolgen, dass sie spätestens fünf Jahre nach Errichten der Lärmschutzwand abgeschlossen ist.

7. Bodendenkmäler
Bei Bodendenkmälern (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Verankerungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus archaischer 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 Bodendenkmäler - Außenstelle Münster - an den Spiechern 7, 48127 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 13 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdvermessungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragern ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

8. Artenschutz / Umweltbelange: Aus künstlerischer Sicht ist die Entwicklung des Wohngebietes "Olfener Heide I" zulässig, wenn:

- die Baufeldränder zum Schutz vor europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgt;
- von 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Geländeschritt nur in Ausnahmefällen und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BImSchG);
- zum Schutz der Bauschalldämm-Maße mindestens vier Kunststrasser als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eingebracht werden;
- zum Schutz der Flidenräume das bestehende Sommerquartier umgänglich und zwei weitere Flidenräume als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in der näheren Umgebung eingebracht werden.

9. Immissionen: Details zu den prognostizierten Immissionen, insbesondere zur Feinstaubbelastung der Mittelungswerte, die maßgeblich zur Bestimmung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes sind, können dem "Schallschutzes Gutachten" des Büros Richter & Hols (Abau), Bericht Nr. 1-48127-01/1 vom 11.08.2020 entnommen werden. Dieses ist Anlage der Begründung des Bebauungsplans.

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

B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)

Vorgärten: Die festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiesigen 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 Mauerwerk oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Entlang der Grundstückskanten, die unmittelbar an die festgesetzten "öffentlichen Grünflächen" oder "Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" grenzen, sind von außerhalb des Grundstückssichtbare 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 Oberkante der Rückkante des obersten Vollgeschosses bis zur Oberkante des Sparren.

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

Dächer: Dachdeckung: Dachendeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelrotten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Sonnenenergieerzeugung zulässig.

Dachform: Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

- Bei eingeschossigen Gebäuden mit begeben auf den Hauptfirst, symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45°, bei eingeschossigen Gebäuden mit Puttdächern oder anderen unregelmäßigen Dächern 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 Puttdächern oder anderen unregelmäßigen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.

Dachaufbauten / Zwerchhäuser:

- Bei eingeschlossenen Gebäuden gelten folgende Vorschriften: Die Dächer der Dachaufbauten müssen Neigungen von mindestens 10° aufweisen. Farbe und Material der Dachdeckung müssen denen des Hauptdaches entsprechen. Zwerchhäuser / Zwerchböden müssen vom Dachboden nicht überschreiten und müssen mindestens 1,0 m Abstand von Gärten, Kehlen und Örtungen einhalten. Zwerchhäuser / Zwerchböden dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten.
- Werden auf einer Gebäudeseite gleichzeitig Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser / Zwerchböden errichtet, so dürfen diese insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Zwerchhäuser / Zwerchböden müssen vom Dachboden nicht überschreiten 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 / Zwerchböden 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 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. 3802)
- 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. 1038)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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. 3802)
- 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 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. 1045)

HINWEISE

Höhenlagen: Die Höhenlage der Baugrundstücke, insbesondere die Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird durch die Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 (3) BauO NRW durch die Stadtverwaltung Olfen für die einzelnen Baugrundstücke bestimmt. Um eine konfliktfreie Angliederung der Geländeoberflächen von Nachbargrundstücken sicherzustellen.

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

Bodendenkmäler: Bei Bodendenkmälern (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Verankerungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus archaischer 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 Bodendenkmäler - Außenstelle Münster - an den Spiechern 7, 48127 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 13 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdvermessungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragern ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

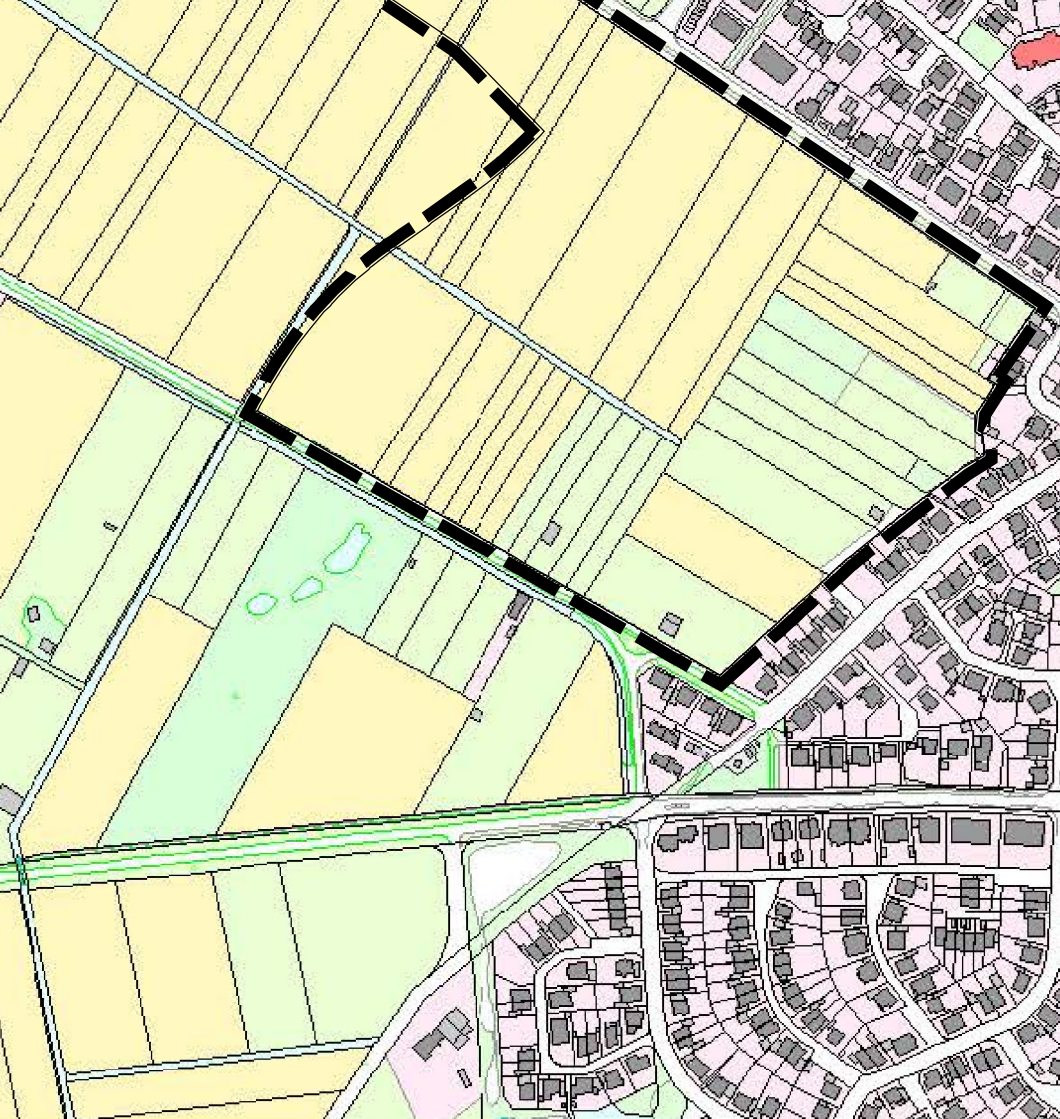
Artenschutz / Umweltbelange: Aus künstlerischer Sicht ist die Entwicklung des Wohngebietes "Olfener Heide I" zulässig, wenn:

- die Baufeldränder zum Schutz vor europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgt;
- von 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Geländeschritt nur in Ausnahmefällen und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BImSchG);
- zum Schutz der Bauschalldämm-Maße mindestens vier Kunststrasser als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eingebracht werden;
- zum Schutz der Flidenräume das bestehende Sommerquartier umgänglich und zwei weitere Flidenräume als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in der näheren Umgebung eingebracht werden.

Immissionen: Details zu den prognostizierten Immissionen, insbesondere zur Feinstaubbelastung der Mittelungswerte, die maßgeblich zur Bestimmung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes sind, können dem "Schallschutzes Gutachten" des Büros Richter & Hols (Abau), Bericht Nr. 1-48127-01/1 vom 11.08.2020 entnommen werden. Dieses ist Anlage der Begründung des Bebauungsplans.

Gesetzestexte / Rechtsnormen / Gutachten: Die Gesetzestexte und Verordnungen (s.a. "Rechtsgrundlagen"), Rechtsnormen (DIN 4109-1 und Gutachten (schalltechnisches Gutachten, Umweltbericht und architekturrechtliche Prüfung), die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 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)

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

Konrad-von-Berghem-Str. 25 / 59755 Arnsberg
Telefon: 02932 770 173
E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de
Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 02.03.2022