



## WESENTLICHE INHALTE DES VORENTWURFS

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch wird dieser Vorentwurf zur Diskussion gestellt. Die vollständigen und detaillierten planungsrechtlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Unter anderem sind folgende Festsetzungen geplant:

### Art der baulichen Nutzung

**Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wildtierpark**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

**SO-1** Das mit "SO-1" bezeichnete Teilgebiet umfasst nahezu das gesamte Sondergebiet. Hier sind die für den Betrieb des Tierparks erforderlichen Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig (siehe Pläneinschrieb).

**SO-2** Das mit "SO-2" bezeichnete Teilgebiet umfasst den Bereich der bestehenden Wohnbebauung (3 Musterwohnungen / Hausgruppe). Hier sind maximal zwei nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmte Ferienwohnungen und eine Betriebswohnung zulässig. Alternativ können zwei Betriebswohnungen und eine Ferienwohnung eingerichtet werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl 0,6

Maximal zulässige Gebäudehöhen orientiert an der Bestandsbebauung (Festsetzung von z.B. Geschossigkeiten / Gebäudeoberkanten im weiteren Verfahren zu bestimmen)

### Offene Bauweise

#### Baugrenzen

Baugrenzen mit 5 m Abstand zu den Schutzgebieten und zur K9

#### Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße K9)

Private Verkehrsfläche:  
Parkplatz in Ergänzung der im Sondergebiet vorhandenen Parkplätze

#### Grünflächen

Private Grünflächen

#### Pflanzbindungen

Erhalt der Straßenbäume im Verlauf der Kreisstraße

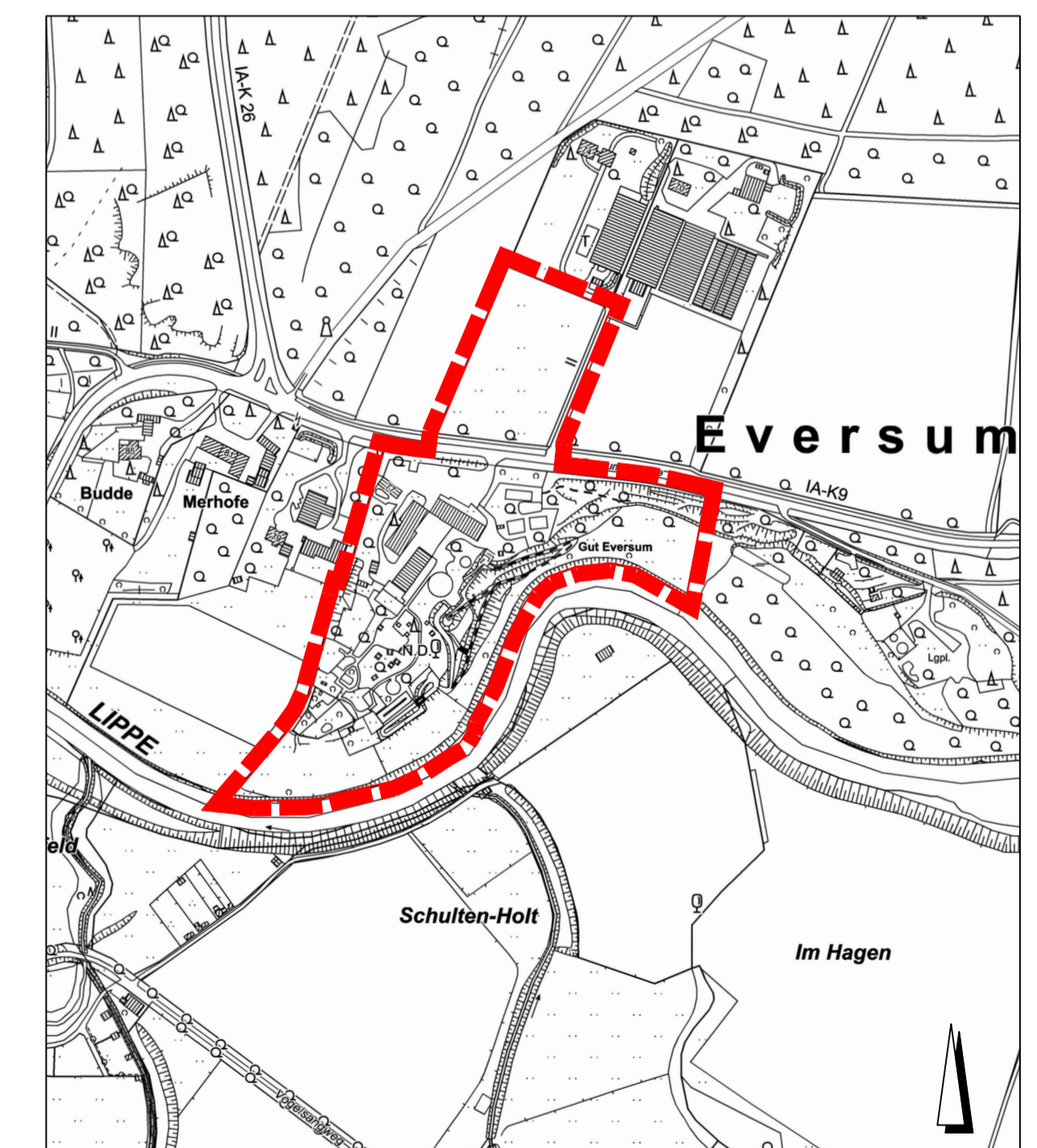
Erhalt der im Sondergebiet aufstehenden Laubbäume, sofern diese einen Stammumfang von mindestens 120 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) aufweisen.

Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen zwischen Baugrenze und westlicher Plangebietsgrenze

#### Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet Lippeaue und FFH-Gebiet Lippeaue:  
Die Schutzgebiete sind zunächst als "Private Grünflächen" festgesetzt. Im weiteren Verfahren werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkrete Festsetzungen entwickelt.

- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet



STADT OLFEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 55  
"WILDTIERPARK GRIMPINGER HOF"  
VORENTWURF 1 : 1000

vielhaber  
stadtplanung · städtebau

vielhaber stadtplanung · städtebau  
Konrad-von-Berghelm-Weg 25  
59757 Arnsberg  
Telefon: 0157 83908296  
E-mail: post(at)vielhaber-stadtplanung.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Raumplanung Dorothea Vielhaber

Bearbeitungsstand:  
29.04.2026