

STÄDTEBAULICHER ENTWURF ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 50

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch wird dieser städtebauliche Entwurf zur Diskussion gestellt. Planungsrechtliche Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Es ist beabsichtigt, die in den vergangenen Jahren für Offener Wohngebiete entwickelten Regelungen - und hier insbesondere den Festsetzungsplan Nr. 50 "Offener Heide I" - aufzugreifen. Dementsprechend sind unter anderem und neben den örtlichen Bauvorschriften folgende Festsetzungen geplant:

**Art der baulichen Nutzung**

"Allgemeines Wohngebiet" mit Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

**Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächenzahl 0,4
- Gebäudehöhen:
  - maximal zwei Vollgeschosse im Bereich der Reihenhausbauung
  - zwei bis drei Vollgeschosse im Bereich der Mehrfamilienhausbauung
  - ggf. Traufhöhen / Firsthöhen / Gebäudeoberkanten / Ergoschossfußbodenhöhen (konkrete Festsetzungen dazu sind noch zu entwickeln)

**Bauweise**

Offene Bauweise

**Baugrenzen**

**Verkehrsflächen**

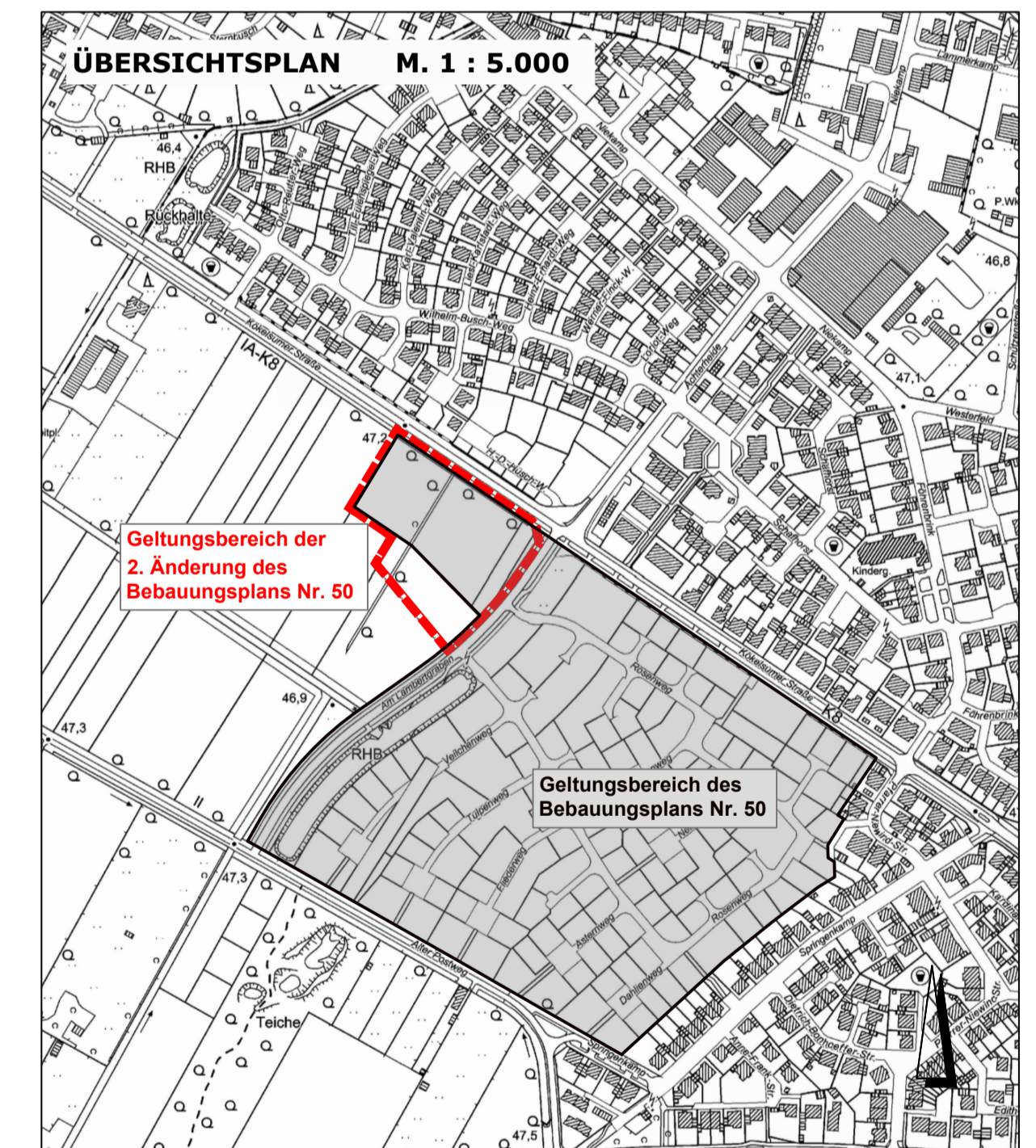
- Öffentliche Verkehrsflächen:
  - Planstraße
  - Erschließungsstraßen im Bereich der Reihenhausbauung
- Private Verkehrsflächen:
  - Erschließungsflächen im Bereich der Mehrfamilienhausbauung

**Immissionsschutz**

- Lärmschutzwände wie im städtebaulichen Entwurf skizziert
- Bauliche Maßnahmen an und in den Wohngebäuden nach Maßgabe der in den Bebauungsplan einzutragenden Lärmpegelbereiche und Mittelungspegel

**Pflanzgebote**

- Begrünung der Lärmschutzwände
- Baumpflanzungen



STADT OLFEN  
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 50  
"OLFENER HEIDE I"

STÄDTEBAULICHER VORENTWURF 1 : 500

	vielhaber stadtplanung - städtebau Konrad-von-Bergheim-Weg 25 59757 Arnsberg Telefon: 0157 83908296 E-mail: post(at)vielhaber-stadtplanung.de Bearbeitung: Dipl.-Ing. Raumplanung Dorothea Vielhaber	Bearbeitungsstand: 24.04.2026
--	---	----------------------------------



23 Reihenhäuser  
29 Stellplätze / Carports an der Lärmschutzwand  
6 Stellplätze / Carports an der Gebietszufahrt

4 Mehrfamilienhäuser  
mit voraussichtlich  
44 Wohnungen (3 x 12 und 1 x 8)  
16 Tiefgaragen-Stellplätze  
35 offene Stellplätze  
15 Carports

Ein- und Ausfahrt  
Reihenhaushausquartier

Ein- und Ausfahrt  
Mehrfamilienhausquartier

