STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "FREIZEITPARK EVERSUM", 3. ÄNDERUNG - ENTWURF M. 1 : 1500



3. ÄNDERUNG:

Änderungsbereich 1: Das im Änderungsbereich 1 ursprünglich vorgesehene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz-Verwaltung" wird durch das Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatzgebiet" ersetzt.

Änderungsbereich 2: Das im Änderungsbereich 2 ursprünglich vorgesehene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Zentrum Wochenendplatz" wird durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz-Verwaltung" ersetzt. Südlich davon wird zusätzlich ein kleineres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Zentrum Wochenendplatz" festgesetzt. Die ursprünglich vorgesehenen "Privaten Grünflächen – Sport" werden durch Flächen für Carports bzw. Besucherstellplätze ersetzt.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung „Wochenendplatz" siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 9
- VERWALTUNG — Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wochenendplatz-Verwaltung" siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- ZENTRUM — Sondergebiet, Zweckbestimmung „Zentrum Wochenendplatz" siehe textliche Festsetzung Nr. 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- H max = 6,0m — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsflächen siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- private Verkehrsflächen siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- P — öffentl. Stellplatzfläche - Anordnung nach Detailplanung siehe textliche Festsetzung Nr. 8
- P/St — private Stellplatzfläche - Anordnung nach Detailplanung siehe textliche Festsetzung Nr. 8

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- E — Elektrizität
- M — Müllsammelplatz
- G — Gas

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche – Schutz- und Trenngrün
- B — Private Grünfläche – Brandschutzschneise – siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- SP — Private Grünfläche – Sport

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- „Zur Eiche" — Ortsbezeichnungen
- Flur 41 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandenes Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen
- GG/BB — Leitungen (unterirdisch), ggfs. mit Schutzstreifen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- ND — Naturdenkmal
- Überschwemmungsgebietsgrenze
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.v. m. § 14 (1) BauNVO**
Im „Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatzgebiet" sind nur Wochenendheime gemäß der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO), sowie interne Erschließungsanlagen zulässig.
Stellplätze und Garagen sind in dieser Gebietskategorie unzulässig.

2) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im „Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatzgebiet" sind Nebenanlagen von insgesamt 30 cbm je Wochenendheim zulässig. Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig.

3) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz-Verwaltung" sind nur bauliche Anlagen zulässig, die organisatorischen oder technischen Diensten des Wochenendplatzes dienen.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrum Wochenendplatz" sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Nahversorgung und sozialen Zwecken des Wochenendplatzes dienen.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
~~Die Baugrenze, welche den Sondergebieten „Wochenendplatz-Verwaltung" sowie „Zentrum Wochenendplatz" mit maximal 9,50 m umgebener.~~ Bezugspunkt ist das derzeitig gewachsene Geländeniveau entsprechend der Höhenangaben in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Die Verkehrsfläche ist so herzurichten und freizuhalten, daß eine ständige Befahrbarkeit für Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
Für die als Brandschutzschneisen festgesetzten privaten Grünflächen werden folgende Festsetzungen getroffen: Auf Grünflächen als Bestandteile von 5m breiten Schneisen sind nur Wege, Sand, Wiese und Bodendecker (ohne Wildwuchs) zulässig. Auf Grünflächen als Bestandteile von 10m breiten Schneisen sind nur o.g. Gestaltungen sowie zudem in den jeweils äußeren 2,50m breiten Streifen die Pflanzenarten Lorbeerkirsche, Liguster, Ilex, Buchsbaum und Berberis zulässig.
In diesen Bereichen vorhandene hochstämmige Bäume müssen bis zur Krone entlastet werden.

8) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen – bspw. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (b > 2 cm) etc. – auszuführen.

9) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
a) Hochstämmiger Bewuchs ist auf den Sondergebietsflächen „Wochenendplatz" vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürliche Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen und heimischen Gehölzen zu ersetzen.
b) Die Grünsubstanzen der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün" sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

10) **Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. 51a LWG NW**
Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu sammeln und ortsnah zu versickern.

11) **Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. 86 (1) Nr. 1 BauO NW**
In den einzelnen jeweils durch Grün- bzw. Brandschutzschneisen gegliederten Wochenendheim-Gruppen sind gleichartige Formen und Materialien zu verwenden.

ERGÄNZUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

FESTSETZUNG:

FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB:

- Carports — Fläche zur Errichtung von Carports mit ihren Zufahrten
- Carports/St — Fläche zur Errichtung von Carports oder Besucherstellplätzen mit ihren Zufahrten

SONSTIGE DARSTELLUNG:

- Grenze der Änderungsbereiche

HINWEISE

ERRICHTUNG UND ÄNDERUNG BAULICHER ANLAGEN

Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Vorschriften – insbesondere bezüglich der Abstände und zulässigen Größen – der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO) des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

AUSGLEICHSMAßNAHMEN / STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 4 LG NW werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flächen für Kompensationsmaßnahmen durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert.

BRANDSCHUTZ

Für das Plangebiet ist ein gesondertes Brandschutzgutachten erstellt worden. Hierin wird versichert, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit weiteren – dort aufgeführten – flankierenden Maßnahmen die Anforderungen des Brandschutzes gewährleistet sind.

ALTLASTEN

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der durch den Landschaftsplan „Olfen – Seppenrade" festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auf die dort getroffenen Vorschriften und Nutzungsbeschränkungen wird hiermit verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am ..... gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Freizeitpark Eversum" nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen.

Olfen, den .....

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... gem. § 13 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung nach § 3 (2) BauGB 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Freizeitpark Eversum" als Satzung beschlossen.

Olfen, den .....

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

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Freizeitpark Eversum" am ..... ortsüblich bekannt gemacht 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.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), in Kraft getreten am 01.01.2009
- 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 Artikel 3 des Gesetzes 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 1 Drittes Änderungsgesetz vom 28.10.2008 (GV.NRW. S. 644) SGV.NRW. 232
- 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 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV.NRW. S. 514)
- Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung –CW VO) vom 10.11.1982

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "FREIZEITPARK EVERSUM", 3. ÄNDERUNG

- ENTWURF –

M. 1 : 1.500

ERARBEITUNG DER URSPRÜNGLICHEN PLANUNG UND DER ÄNDERUNGEN 1-2:

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON 02541/9408-0 · FAX 02541/6088

AUSFERTIGUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES: **vielhaber stadtplanung – städtebau**
Konrad-von-Bergheim-Weg 25
59757 Arnsberg

AUSFERTIGUNGSDATUM: 15.07.2009