STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "FREIZEITPARK EVERSUM", 3. ÄNDERUNG 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 Wochenendplatzgebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1 bis 2 und Nr. 9)

SO VERWALTUNG — Sondergebiet, Zweckbestimmung "Wochenendplatz-Verwaltung" (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

SO 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 = 9,0 m — Maximale Traufhöhe, bezogen auf den jeweiligen, an das Baugrundstück angrenzenden Fahrbahnrand (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

private Verkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

FL — öffentliche Stellplätze – Anordnung nicht Gegenstand der Bebauungsplanung (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

CP — private Stellplätze – Anordnung nicht Gegenstand der Bebauungsplanung (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

M — Müllsammelplatz

E — Gas

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen – Schutz- und Trenngrün

Private Grünflächen – Dauerkleingärten – (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

Private Grünflächen – Sport

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

Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungen gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

Flur 1 — Gemarkungsgrenze

Flur 41 — Katastergrenze mit Flurstücksnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude mit Angabe der Geschoßzahl

Hauptgebäude

Garage

Nebenanlage

Nutzungsschablone

Quellenvermerk der Planunterlage

Leitung unter Bodenoberfläche mit Angabe der Art der Leitung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (1) BauNVO

Im Sondergebiet "Wochenendplatz-Verwaltung" wird mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz-Verwaltung" ein Wochenendplatz (gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) vom 10.11.1982) sowie eine Verwaltung zulässig.
Nicht zulässig sind jegliche mit dem Wohnen verbundene Gebäude oder Anlagen.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatzgebiet" wird mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz" ein Wochenendplatz (gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) vom 10.11.1982) zulässig.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz-Verwaltung" sind nur bauliche Anlagen zulässig, die unmittelbaren dienenden sachlichen Zwecken des Wochenendplatzes dienen.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Zentrum Wochenendplatz" sind nur bauliche Anlagen zulässig, die unmittelbar dem Wohnen und den Zwecken des Wochenendplatzes dienen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. (3) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

~~Vorhandene Gebäude können ausnahmsweise Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Grundfläche dieser Gebäude mindestens 50 m² nicht überschreitet.~~ Baugrenzen sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudeabstandsflächen nach der Bauordnung NRW.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche zu errichten und zu betreiben. Die Stellplätze sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Für die als Dauerkleingärten festgesetzten Grünflächen sind Nutzungen zulässig, die unmittelbar dem Zweck der Kleingartenanlage dienen. Es sind nur eine Hütte, Gartenwege und Beete zulässig. Auf 300 m² Parzellenfläche ist eine Gartenhütte mit einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Die Gartenhütte darf nicht zum Wohnen zulässig sein. Es sind nur einfache Gartenhütten in Massivbauweise zulässig. Die Gartenhütten müssen mindestens 3 m von den Grundstücksgrenzen entfernt sein. Die Gartenhütten müssen mindestens 10 m von der Straßenmitte entfernt sein. Die Gartenhütten müssen mindestens 5 m von den Wohnhäusern entfernt sein. Es sind nur Gartenhütten mit einem Satteldach zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen.

8) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Stellplätzen sind mit wasserundurchlässigen Belägen – wenn mit Planungsbeginn vorhandene Bäume zu erhalten sind – auszuführen.

9) Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den mit dem Zweck bestimmten Sondergebietsflächen "Wochenendplatz" sind sämtliche Einzelbäume zu erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Bäume aufgrund ihres Alters, ihrer Größe oder ihrer Art für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind.

10) Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Grünanlagen der Dauerkleingärten sind mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mindestens einreihig zu bepflanzen.

11) Gem. § 9 (2) BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Ausnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB können nicht zugelassen werden, weil durch die Ausnahmen die Grundzüge der Planung berührt sind und die Erschließung nicht gesichert ist.

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 wegen der Gefahr von Bodenerschütterungen durch den Betrieb unterirdischer Bergwerke – insbesondere infolge des Abbaues von mächtigen Flözen – der Planungsträger und Bauherren entsprechend DIN 4150 Teil 2 und Teil 3 zu beachten.

DENKMÄLER

Bei Bodenbewegungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde) zu Tage treten. Es gelten die Auflagen und Anordnungen der Amtsleitung des Amtes für Bodendenkmalpflege, Westfälisches Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, Abteilung Archäologie, Am Römerkastell 1, 57462 Olpe.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN / STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 1a BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Olfen eigene Flächen als Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stellen kann. Hierzu ist ggf. ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließen.

BRANDSCHUTZ

Für den Löschwasserbedarf ist ein geeigneter Brunnen oder Anschluß an das Wasserversorgungsnetz vorzusehen. Hierzu ist der Nachweis eines Brunnens oder eines Anschlusses an das Wasserversorgungsnetz – bzw. der Nachweis der Eignung des Brunnens oder des Anschlusses – bei der Bauantragstellung vorzulegen. Es ist eine Bescheinigung des Wasserversorgungsunternehmens vorzulegen.

ALTLASTEN

Ein Verdacht auf Altlasten besteht nach Angaben des Kreises nicht.

LANDESSCHÄTZE UND NATURSCHUTZ

Im Bereich des Plangebietes liegen bisher nicht bekannte, durch das Landschaftsgesetz „Gesetz zum Schutz der Landschaft" geschützte Biotope und Landschaftsteile vor. Auf die durch das Landschaftsgesetz geschützten Biotope und Landschaftsteile wird hingewiesen.

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 .....

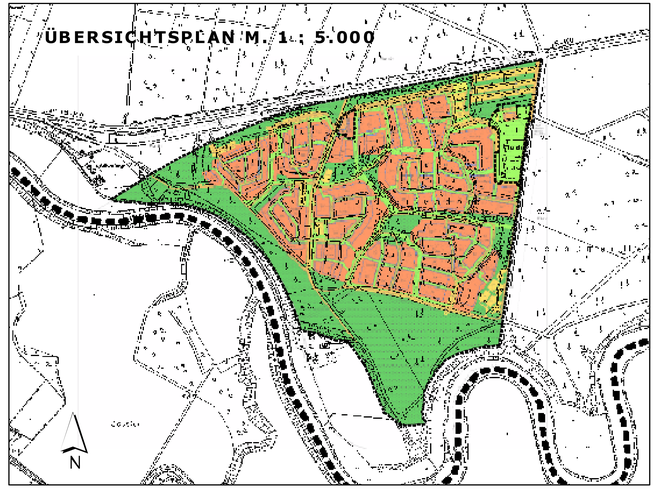
.....
Bürgermeister

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

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