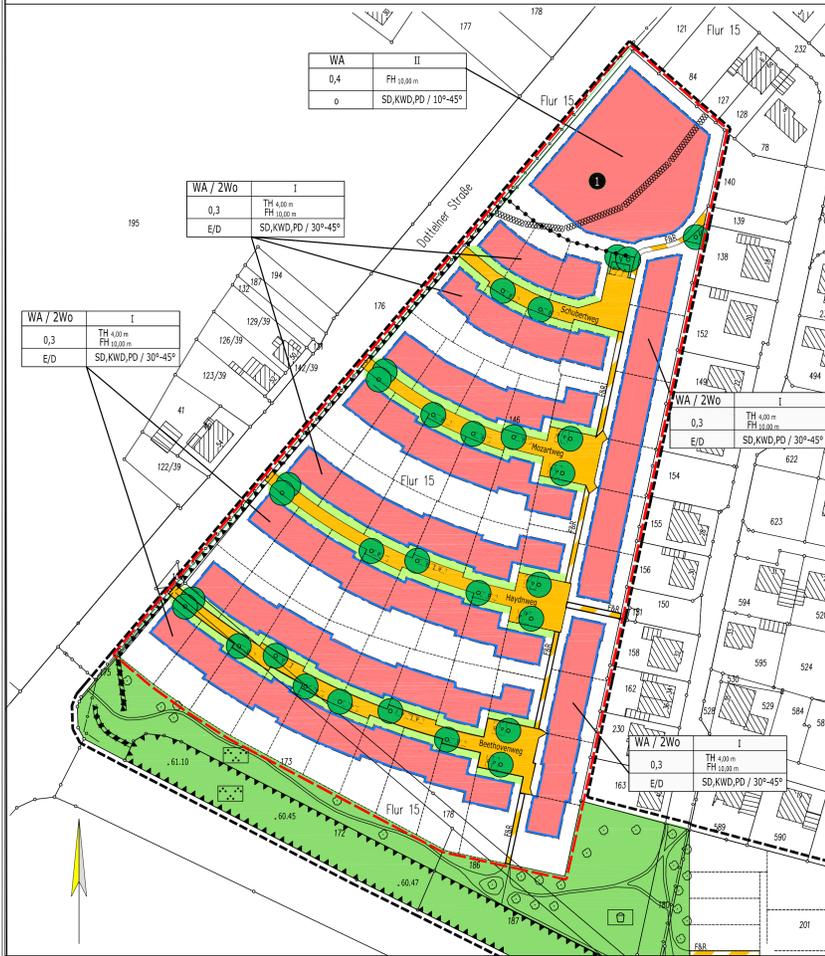


Stadt Olfen

Bebauungsplan "Olfen-Süd" 2. Änderung

M. 1:1000



Die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Olfen-Süd" vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden durch die rote Schriftfarbe hervorgehoben.

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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe; Tankstellen – nicht zulässig sind.

Im Bereich der Bauflächen, für die der Bebauungsplan eine maximale zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen vorsieht, wird gemäß § 1 (7) BauNVO festgesetzt, dass Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):

- Begrenzung der Traufhöhe:

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bildet den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe, sofern dies im Plan für die jeweilige Baufläche entsprechend festgesetzt ist (siehe Hinweis Nr. 5).

- Begrenzung der Firsthöhe:

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bildet den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe, sofern dies im Plan für die jeweilige Baufläche entsprechend festgesetzt ist (siehe Hinweis Nr. 5).

3. Garagen / Nebenanlagen:

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO und § 14 (1) BauNVO)

Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den als "Vorgarten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Pflanzgebiete / Pflanzbindungen / Öffentliche Grünflächen:

(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 a/b BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage":

- Für den nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", der nicht von dem vorhandenen Lärmschutzwall begrenzt ist, wird folgende Bepflanzung festgesetzt: Mit Ausnahme der Wegeflächen ist auf der gesamten Fläche aus standortgerechter Grassensaat eine Grünfläche anzulegen. In diesem Teil der "Parkanlage" sind mindestens 30 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume bzw. Feldgehölze fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Einzelbäume oder Baumgruppen auf dieser Fläche zu verteilen (s. Artenvorschläge).

- Für den südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche, der von dem vorhandenen Lärmschutzwall eingenommen wird, wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Der vorhandene Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Zur Verknüpfung und Gestaltung der beiden Teilflächen der "Parkanlage" ist jedoch auf insgesamt maximal 20 % dieser Teilfläche das Anlegen von überwiegend unbefestigten Fußwegen sowie das Auslichten des Bewuchses zulässig.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz":

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind mindestens 15 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Artenvorschläge).

Lärmschutzwände:

Die im Bebauungsplan entlang der Dattener Straße festgesetzten Lärmschutzwände sind an der straßenzugewandten Seite zu begrünen. Dabei ist in den jeweiligen Abschnitten mindestens 30 % der Wandfläche mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss erfolgen, dass sie spätestens fünf Jahre nach Errichten der Lärmschutzwand abgeschlossen ist.

5. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwände – Dattener Straße:

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm ausgehend von der Dattener Straße) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten.

Lärmschutzwall – B. 235:

Die im Bebauungsplan eingetragene Höhe der Walkkrone des vorhandenen Lärmschutzwalls im Süden des Plangebietes ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm ausgehend von der Bundesstraße 235) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) beizubehalten.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den im Folgenden näher bezeichneten Teilflächen des Geltungsbereiches ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau", Berechnungsverfahren, Schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabe Mai 1985, eingehalten werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen können z.B. sein: eine auf die Situation abgestimmte Grundrisgestaltung durch Anordnung der Wohn- und Aufenthaltsräume, der Terrassen, Balkone und Loggien an der von der Dattener Straße abgewandten Seite. Zum Schutz der Innenräume können schalldämmende Außenbauteile für Fassaden, Fenster und Türen verwendet werden.

Für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen ggf. schalldämmende Lüftungsanlagen eingebaut werden.

Teilfläche:

- In der mit gekennzeichneten Teilfläche des Geltungsbereiches ist das Anlegen von Aufenthaltsbereichen im Freien (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) nur dann zulässig, wenn diese durch geeignete bauliche Vorkehrungen so vor dem Verkehrslärm der Dattener Straße abgeschirmt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau", Berechnungsverfahren, Schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabe Mai 1985, eingehalten werden.

- In der mit gekennzeichneten Teilfläche des Geltungsbereiches sind als passive Schallschutzmaßnahmen sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern – einzubauen.

Flächen außerhalb der Teilfläche:

In Abhängigkeit vom Abstand der Wohngebäude zur Dattener Straße sind außerhalb der Teilfläche folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Bei Gebäuden, die in einem Abstand von weniger als 30 m zur Fahrbahnmitte der Dattener Straße errichtet werden, sind als passive Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 3 und im Erdgeschoss Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern – einzubauen.

- Bei Gebäuden, die in einem Abstand von 30 m bis 65 m zur Fahrbahnmitte der Dattener Straße errichtet werden, sind als passive Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss und im Erdgeschoss Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern – einzubauen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Dachform:

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind als Dachformen ausschließlich das Satteldach, das Krüppelwalmdach und das Pultdach zulässig.

Dacheindeckung:

Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig. Bei Doppelhäusern müssen Material und Farbe der Dacheindeckung übereinstimmen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und –einrichtungen dürfen zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Giebeln und Kehlen einhalten.

Im Bereich der Bauflächen, für die der Bebauungsplan eine maximale zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen vorsieht, dürfen Dachaufbauten nicht errichtet werden.

Außenwandflächen

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Baukörper jeweils in gleichen Materialien und Farbstellungen zu errichten.

Drempel

Die Drempelhöhe darf 1,10 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird an der Außenkante der fertigen Außenhaut gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Sparren.

Einfriedigungen

Einfriedigungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedigungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Vorgärten

Die im Plan festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mindestens 50 % der Vorgartenflächen der jeweiligen Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, sowie von Stellplätzen, Zufahrten und Zugewegungen freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

ZWO Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl, z.B.: 0,3

I maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: ein Vollgeschoss

TH 4,00 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 4,00 m

TH 3,80 m u. EFH Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über der Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, hier: 3,80 m

FH 10,00 m Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, hier: 10,00 m

FH 9,80 m u. EFH Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über der Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, hier: 9,80 m

Bauweise / Baugrenzen:

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E/D offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen:

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"

Standort für einen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzenden Baum

Verkehrsgrünfläche

Öffentliche Grünflächen:

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Fläche für die Anlage einer Lärmschutzwand

Umgrenzung der Fläche des vorhandenen Lärmschutzwalls

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Olfen-Süd" (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung von Bauflächen innerhalb des Baugebietes, die mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung belegt sind

Abgrenzung von Bauflächen innerhalb des Baugebietes, die mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen belegt sind

Kennzeichnung einer Teilfläche des Geltungsbereiches, mit besonderen Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Vorgartenfläche

SD, KWD, PD Satteldach, Krüppelwalmdach und Pultdach als ausschließlich zulässige Dachformen

30° - 45° Dachneigung, z.B.: 30° - 45°

C. Sonstige Darstellungen:

3,00 Maßzahl in Metern, z.B. 3,00 m

177 Flurstücksnummer, z.B. 170

Fuß- und Radweg (unverbindlich)

Baumpflanzung, unverbindlich

vorhandene Flurstücksgrenze

Grundstücksteilung (unverbindlich)

Vorhandenes Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 456)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.11.2001 (GV NRW S. 811)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.11.2001 (GV NRW S. 811)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.11.2001 (GV NRW S. 811)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.11.2001 (GV NRW S. 811)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt



RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1999 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3752), m.w.v. 01.01.2002.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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 NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Raininhalts (Planzeichenverordnung - PlanZ V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 396).

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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen - Gartenbaubetriebe; Tankstellen - nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):

- Begrenzung der Traufhöhe:

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bildet den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe, sofern dies im Plan für die jeweilige Baufläche entsprechend festgesetzt ist. (siehe Hinweis Nr. 5)

- Begrenzung der Firsthöhe:

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bildet den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe, sofern dies im Plan für die jeweilige Baufläche entsprechend festgesetzt ist. (siehe Hinweis Nr. 5)

3. Garagen / Nebenanlagen:

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO und § 14 (1) BauNVO)

Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den als "Vorgarten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwid oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Pflanzgebiete / Pflanzbindungen / Öffentliche Grünflächen:

(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 a/b BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage":

- Für den nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", der nicht von dem vorhandenen Lärmschutzwall belegt ist, wird folgende Bepflanzung festgesetzt: Mit Ausnahme der Wegeflächen ist auf der gesamten Fläche aus standortgerechter Grassaat eine Wildrasenfläche anzulegen. In diesem Teil der "Parkanlage" sind mindestens 30 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume bzw. Feldgehölze fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Einzelbäume oder Baumgruppen auf dieser Fläche zu verteilen (s. Artenvorschläge).

- Für den südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche, der von dem vorhandenen Lärmschutzwall eingenommen wird, wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Der vorhandene Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Zur Verknüpfung und Gestaltung der beiden Teilflächen der "Parkanlage" ist jedoch auf insgesamt maximal 20 % dieser Teilfläche das Anlegen von übergehend unbefestigten Fußwegen sowie das Auslichten des Bewuchses zulässig.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz":

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind mindestens 15 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Artenvorschläge).

Lärmschutzwände:

Die im Bebauungsplan entlang der Dattener Straße festgesetzten Lärmschutzwände sind an der Straßenzugewandten Seite zu begrünen. Dabei ist in den jeweiligen Abschnitten mindestens 30 % der Wandfläche mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss so erfolgen, dass sie spätestens fünf Jahre nach Errichten der Lärmschutzwand abgeschlossen ist.

5. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwände - Dattener Straße:

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm ausgehend von der Dattener Straße) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten.

Lärmschutzwand - B 235:

Die im Bebauungsplan eingetragene Höhe der Wallkrone des vorhandenen Lärmschuttwalls im Süden des Plangebietes ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm ausgehend von der Bundesstraße 235) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) beizubehalten.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In Abhängigkeit vom Abstand der Wohngebäude zur Dattener Straße sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Bei Gebäuden, die in einem Abstand von weniger als 30 m zur Fahrbahnmitte der Dattener Straße errichtet werden, sind als passive Schallschutzmaßnahme im Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 3 und im Erdgeschoss Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - einzubauen.

- Bei Gebäuden, die in einem Abstand von 30 m bis 65 m zur Fahrbahnmitte der Dattener Straße errichtet werden, sind als passive Schallschutzmaßnahme im Obergeschoss und im Erdgeschoss Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - einzubauen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Dachform:
 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind als Dachformen ausschließlich das Satteldach, das Krüppelwalmdach und das Pultdach zulässig.

Dacheindeckung:
 Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelrot, braun oder grau bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Bei Doppelhäusern müssen Material und Farbe der Dacheindeckung übereinstimmen.

Dachaufbauten:
 Dachgauben und -einschnitte dürfen zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Giebeln und Kehlen einhalten.

Außenwandflächen:
 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Baukörper jeweils in gleichen Materialien und Farbtönen zu errichten.

Drempel:
 Die Drempelhöhe darf 1,10 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird an der Außenkante der fertigen Außenhaut gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante Sparren.

Einfriedigungen:
 Einfriedigungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedigungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Vorgärten:
 Die im Plan festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mindestens 50 % der Vorgartenflächen der jeweiligen Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, sowie von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2 WO Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3

I maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: ein Vollgeschoss

TH 4,00 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 4,00 m

TH 3,60 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über der Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, hier: 3,60 m

FH 10,00 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 10,00 m

FH 9,80 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über der Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, hier: 9,80 m

Bauweise / Baugrenzen:

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E/D offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen:

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F&R Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

P P P P Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"

Standort für einen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzenden Baum (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Fläche für die Anlage einer Lärmschutzwand

Umgrenzung der Fläche des vorhandenen Lärmschuttwalls

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung von Bauflächen innerhalb des Baugbietes, die mit unterschiedlichen Festsetzungen belegt sind

B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Vorgartenfläche

SD, KWD, PD Satteldach, Krüppelwalmdach und Pultdach als ausschließlich zulässige Dachformen

30° - 45° Dachneigung, hier: 30° - 45°

C. Sonstige Darstellungen:

3,00 Maßzahl in Metern, z.B. 3,00 m

178 Flurstücksnummer, z.B. 170

Fuß- und Radweg (Unverbindlich)

Baum- und Strauchpflanzung, unverbindlich

vorhandene Flurstücksgrenze

Grundstücksteilung (unverbindlich)

Vorhandenes Gebäude

62,32 Höhe der vorhandenen Wallkrone

Versorgungsleitung (Strom)

HINWEISE

1. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind unverbindlich.

2. Ein Verdict auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

3. Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Planungen unterliegen. Bauherren sind gehalten, sich im Zuge der Planung mit der Deutsche Steinkohle AG, 44020 Herne, in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und auch Veränderungen in der Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

5. Da im westlichen Abschnitt der Hafensstraße ein erheblicher Höhenunterschied zwischen den Baugrundstücken und der Erschließungsstraße besteht, wird dort nicht die Fahrbahnoberfläche als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der First- und Traufhöhen festgesetzt, sondern die Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese wird nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugbietes von der Stadtverwaltung Olfen für die einzelnen Baugrundstücke bestimmt, um eine Anpassung an die Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung i.S.v. § 12 (2) BauO NW zu gewährleisten.

6. Die Höhenlage der Baugrundstücke, insbesondere die Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugbietes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 (3) BauO NW durch die Stadtverwaltung Olfen für die einzelnen Baugrundstücke bestimmt, um eine konfliktfreie Angleichung der Geländeoberflächen von Nachbargrundstücken sicherzustellen.

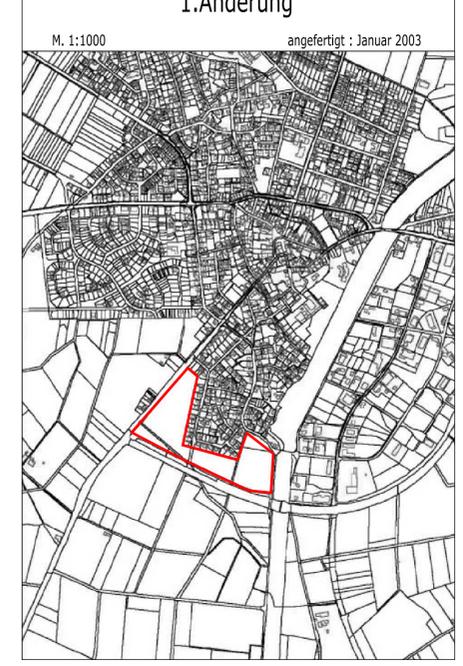
7. Artenvorschläge:

Artenvorschläge	Artenvorschläge	Artenvorschläge
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Dülmener-Rosenashel
Betula pendula	Sand-Birke	Jakob Leitel
Carpinus betulus	Hainbuche	Kaiser Wilhelm
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Königs
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Königs
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ritter-Bockkorn
Quercus robur	Stieleiche	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn	

Artenvorschläge	Artenvorschläge	Artenvorschläge
Malus sylvestris	Rosa sylvestris	Wild-Äpfel
Prunus spinosa	Prunella spinosa	Zitrus-Kiefer
Prunus domestica	Prunus domestica	Zitrus-Pappel
Prunus domestica	Prunus domestica	Trauben-Kirsche
Prunus domestica	Prunus domestica	Wild-Birne
Prunus domestica	Prunus domestica	Eberesche

Stadt Olfen Bebauungsplan "Olfen-Süd" 1. Änderung

M. 1:1000 angefertigt: Januar 2003



<p>Anfertigung durch</p> <p>Dipl.-Ing. R. Ludwig Dipl.-Ing. M. Schwefel Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Feldmühlweg 18 58454 Coesfeld Tel.: 02921-35600 www.lrs-soest.de</p>	<p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Soest, den 03.02.2003</p>	<p>Der Bau und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Olfen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Olfen hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.</p> <p>Olfen, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Planung durch</p> <p>doris vielhaber dipl.-Ing. räumliche Stadtplanung Stadtplanerin o.k. n.w. Konrad-Adenauer-Platz 25 59197 Olfen Tel.: 02932-700171</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgeschrieben. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Olfen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Olfen hat am nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen.</p> <p>Olfen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplans "Olfen-Süd" am öffentlich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.</p> <p>Olfen, den</p> <p>Bürgermeister</p>