

Zum besseren Verständnis und zwecks Einordnung in den städtebaulichen Zusammenhang ist der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Ächterheide" der Ursprungsplan "Ächterheide" hinterlegt.



WA	II-III
GRZ 0,4	bei zweigeschossiger Bebauung: TH 6,5 m / FH 8,5 m
o	bei dreigeschossiger Bebauung: TH 9,5 m / FH 11,5 m

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Olfen hat am 17.09.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Ächterheide" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

**Beteiligung nach § 13 (2) BauGB**  
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 17.04.2020 bis 18.05.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Olfen am 23.06.2020 als Satzung beschlossen worden.

**Ausfertigung und Inkrafttreten**  
Dieser Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am ..... in Kraft getreten.

Olfen, den .....  
Bürgermeister

Olfen, den .....  
Bürgermeister

Olfen, den .....  
Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)  
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4  
II-III vorgeschriebene Zahl von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen  
TH 6,5 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 6,5 m bei zweigeschossiger und 9,5 m bei dreigeschossiger Bebauung  
FH 8,5 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 8,5 m bei zweigeschossiger und 11,5 m bei dreigeschossiger Bebauung

- Bauweise / Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 (2) Nr. 2 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie, auch Begrenzung zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
  - Straßenverkehrsfläche
  - zeitlich befristete Festsetzung "Straßenverkehrsfläche"

- Fläche für Stellplätze / Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Fläche für die Anlage von Stellplätzen
  - Fläche für die Anlage von Garagen oder Carports
- Flächen für Anlagen und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, § 1 (9) BauNVO)
- Standort für eine geschlossen auszubildende Wand

- Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Standort für einen anzupflanzenden Baum
  - Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- 47,37 ● Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen in Metern über Normalhöhennull, hier: 47,37 m ü. NHN

- (Hinweis: Außerhalb des Plangebietes wurden die Lärmpegelbereiche nicht ermittelt. Hier wurde der Linienverlauf lediglich verlängert, um eine eindeutige und lesbare Beschriftung zu ermöglichen.)
- Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 8,40 m (2. OG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2
  - Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 5,60 m (1. OG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2
  - Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen für die Berechnungshöhe 2,80 m (EG), z.B. zwischen den Lärmpegelbereichen 1 und 2
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

**B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

**C. Sonstige Darstellungen**

- Vorgartenfläche
- Flurstücksnummer, z.B. 935
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- vorhandenes Gebäude
- Standort eines vorhandenen Baumes

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)  
Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):  
- Bestimmung der Traufhöhe:  
Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.  
- Bestimmung der Firsthöhe:  
Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante gebildet.  
- Unterer Bezugspunkt:  
Der "Untere Bezugspunkt" zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist durch Planeintrag für jedes Baugrundstück als ein Wert in Metern über dem Meeresspiegel (m ü. NHN) festgesetzt. Sofern im Bereich eines Baugrundstücks mehrere untere Bezugspunkte festgesetzt sind, ist der höhere Wert maßgeblich. Ist für ein Baugrundstück kein Wert vorgegeben, so ist der dem Grundstück nachgelegene Bezugspunkt maßgeblich.
- Stellplätze / Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
Stellplätze, Garagen oder Carports dürfen nur auf den dafür festgesetzten Flächen n sowie im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Passive Schallschutzmaßnahmen entlang der "Kökelsumer Straße":  
Aufgrund der durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan eingetragen. Dementsprechend sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich bzw. maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, Tabelle 8, (siehe Hinweise "Rechtsnormen") mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen R<sub>w, res</sub> auszustatten:  

Lärmpegelbereich (LPB) / maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
LPB I / bis 55 dB(A)	erf. R <sub>w, res</sub> mind. 30 dB	-
LPB II / 56 bis 60 dB(A)	erf. R <sub>w, res</sub> mind. 30 dB	erf. R <sub>w, res</sub> mind. 30 dB
LPB III / 61 bis 65 dB(A)	erf. R <sub>w, res</sub> mind. 35 dB	erf. R <sub>w, res</sub> mind. 30 dB
- Anlagen bzw. Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
An dem entsprechend festgesetzten Standort und über die volle Länge des gekennzeichneten Abschnitts zwischen den Anlagen zum Abstellen von Fahrzeugen und der "Kökelsumer Straße" ist aus dichten Bauelementen mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg / m<sup>2</sup> und einem resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> von mindestens 25 dB eine Wand mit einer Höhe von 3,0 m über der Fahrbahnoberfläche der "Kökelsumer Straße" zu errichten. Dabei kann es sich auch um die Rückwände von Garagen oder Carports handeln. Die Wand bzw. ihre einzelnen Abschnitte müssen mit der westlich anschließenden Lärmschutzwand eine durchgängig geschlossene Fläche ausbilden. Mögliche Zwischenräume - auch zur Lärmschutzwand - sind sachgerecht abzudichten.
- Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche entlang der "Kökelsumer Straße" ist vollflächig mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.
- Zeitlich befristete Festsetzung "Verkehrsfläche" (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)  
Die mit zeitlicher Befristung belegte Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB hat bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des im Einmündungsbereich "Ächterheide / Kökelsumer Straße" geplanten Kreisverkehrs Gültigkeit. Als Folgenutzung wird für den Bereich "nicht überbaubare Grundstücksfläche" gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt.

**B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)  
Vorgärten: Die festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Stellplätze. Die Überbauung durch Grundstückszufahrten und Stellplätze darf maximal 50 % der Vorgartenfläche betragen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.  
Einfriedigungen der Baugrundstücke: Einfriedigungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedigungen der Vorgärten durch Mauern oder Zaune dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

**HINWEISE**

Höhenlage: Die Höhenlage der Baugrundstücke, insbesondere die Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 (3) BauO NW durch die Stadterhaltung Olfen für die einzelnen Baugrundstücke bestimmt, um eine konfliktfreie Angleichung der Geländeoberflächen von Nachbargrundstücken sicherzustellen.  
Bergbau: Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, sich im Zuge der Planung mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 BBergG) abzustimmen.  
Bodendenkmäler: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfarbungen 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 (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.  
Rechtsnormen: Die Rechtsnormen, auf die sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen stützt (Gesetzestexte und DIN 4109), können im Baumt der Stadt Olfen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

