

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)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl, z.B.: 0,3
II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
TH 4,00 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 4,00 m bei eingeschossiger und 6,50 m bei zweigeschossiger Bebauung
FH 9,50 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 9,50 m bei eingeschossiger und 8,50 m bei zweigeschossiger Bebauung
OK 8,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe, hier: 8,50 m

Fläche für den Gemeinbedarf: (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten

Bauweise / Baugrenzen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

überbaubare Grundstücksfläche: im allgemeinen Wohngebiet (WA) / in der Gemeinbedarfsfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Verkehrsflächen: (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
F+R Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"

Öffentliche Grünflächen: (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz"
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verbindungsgrün"

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser: (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und den Transport von Niederschlagswasser

Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Fläche für die Anlage einer Lärmschutzwand
Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalls

Pflanzgebot: (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Standort für einen anzupflanzenden Baum
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen zu "Pf-1" oder "Pf-2", hier: "Pf-1"

Sonstige Planzeichen:

- mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
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 des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften:

Vorgartenfläche

Flurstücksnummer, z.B. 964

vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

Fußweg (unverbindlich)

Grundstücksteilung (unverbindlich)

Aufteilung der Verkehrsfläche, z.B. durch Heckenpflanzung (unverbindlich)

Gashochdruckleitung

Wasserleitung

Zuordnungspfeil

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):

- 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: Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhe bzw. der Oberkante des Baukörpers (Gebäudehöhe) 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 Bezugshöhe wird von der Stadtverwaltung Olfen nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes bestimmt.

3. Garagen / Nebenanlagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

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

Auf den übrigen, im Bebauungsplan als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwisch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Pflanzgebot: (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Lärmschutzwände: Die im Bebauungsplan entlang der Dattelner 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 oder alternativ durch geeignete Anpflanzungen unmittelbar vor der Anlage 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.

Pf-1 (Lärmschutzwälle): Die im Bebauungsplan festgesetzten und mit "Pf-1" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig zu begrünen. Die Anlage von Wegen ist innerhalb der Flächen zulässig.

Pf-2 (Randeingrünung): Die im Bebauungsplan festgesetzten und mit "Pf-2" gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. (siehe Hinweis "Randeingrünung")

Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des auf dem jeweiligen Grundstück befindlichen Wohngebäudes fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser: Die als "Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" festgesetzten Bereiche sind vollflächig mit standortgerechter Grünsaat und vereinzelte mit Gehölzen zu begrünen, soweit dies die Funktionsfähigkeit der Anlagen nicht beeinträchtigt.

Baumpflanzungen: Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume können geringfügig geändert werden, sofern dies bspw. aufgrund von Leitungsstrassen erforderlich ist.

5. Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

Lärmschutzwand - K9n: Im Bereich der festgesetzten Fläche ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm ausgehend von der K9n) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,0 m über der Geländeoberfläche zu errichten.

Lärmschutzwand - Bolzplatz: Im Bereich der festgesetzten Fläche ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm ausgehend vom Bolzplatz) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m über dem Gelände des Bolzplatzes (Spielfeld) zu errichten.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der durch den Straßenverkehr auf der Umgehungsstraße "K9n" und der "Dattelner Straße" 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, mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen R_w, res auszustatten:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich (LPB) / maßgeblicher Außenlärmpegel, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliche

An den von der Umgehungsstraße K9n bzw. der "Dattelner Straße" abgewandten Fassaden ist es ausreichend, Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mit den für den jeweils niedrigeren Lärmpegelbereich erforderlichen Bauschalldämm-Maßen R_w, res auszustatten. (Verweis auf das schalltechnische Gutachten sowie Empfehlung für Baugrundstücke im Nabereich der "Dattelner Straße": siehe Hinweis!)

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die "Örtlichen Bauvorschriften" sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzuhalten. Keine Gültigkeit haben die Vorschriften in dem als "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten" festgesetzten Bereich.

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. Im Westen des Plangebietes sind an der dem offenen Landschaftsraum zugewandten westlichen Grundstücksseite Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken oder max. 1,0 m hohen Zäunen zulässig.

Vorgärten: Die im Plan 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.

Doppelhäuser: Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Drempel: Die Drempelhöhe wird an der Außenkante der fertigen Außenhaut gemessen und ist das Maß von der Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zur Oberkante Sparren.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel oberhalb der Geschosdecke des 1. Obergeschosses unzulässig. Zulässig ist dort als Drempelhöhe nur die für die Konstruktion der Dacheindeckung erforderliche Sparrenhöhe.

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe 1,10 m nicht überschreiten.

Dächer: Dacheindeckung: Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbtöne zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.

Dachform: Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit bezogen auf den Hauptfirst symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45°, bei eingeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen sind Dachneigungen zwischen 10° und 25° einzuhalten.

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.

Dachaufbauten / Zwerchhäuser: Bei eingeschossigen Gebäuden gelten folgende Vorschriften:

Die Dächer der Dachaufbauten müssen Neigungen von mindestens 10° aufweisen. Farben und Material der Dacheindeckung müssen denen des Hauptdaches entsprechen. Dachgauben und -einschnitte dürfen zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Gärten und Kehlen einhalten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten.

Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen. Die Höhe ihrer Traufe bzw. ihrer Vorderwand ohne das Giebelendeck wird auf maximal 3,00 m über der Oberkante des Rohbodens des 1. Obergeschosses begrenzt.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel nicht zulässig.

HINWEISE

Passiver Schallschutz: In einem Abstand von 50 m zur "Dattelner Straße" können je nach Anordnung des Gebäudes die Nacht-Mittlungspegel über 50 dB(A) liegen. In diesen Fällen sollte gemäß VDI 2719 Schlafräume mit schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungsanlagen versehen werden.

Durch die Nutzung des Bolzplatzes kann es in den Obergeschossen der unmittelbar an den Bolzplatz anschließenden Wohnbebauung zu Überschreitungen der nach "Freizeitlärmrichtlinie" vorgegebenen Richtwerte um bis zu 1,5 dB(A) kommen. Mit passiven Schallschutzmaßnahmen oder / und einer angepassten Grundrissgestaltung kann diesem zeitweise möglichen Auftreten erhöhter Schallimmissionspegel begegnet werden.

Weitere Ausführungen und Erläuterungen zum Thema "Immissionen" sind der Begründung sowie dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Richters & Hüls, 48683 Ahaus (Bericht L-3270-01 vom 21. Juni 2011), zu entnehmen. Das Gutachten ist Anlage zur Begründung dieses Bebauungsplanes.

Höhenlage: Die Höhenlage der Baugrundstücke, insbesondere die Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird durch die Detailplanung des Baugebietes 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.

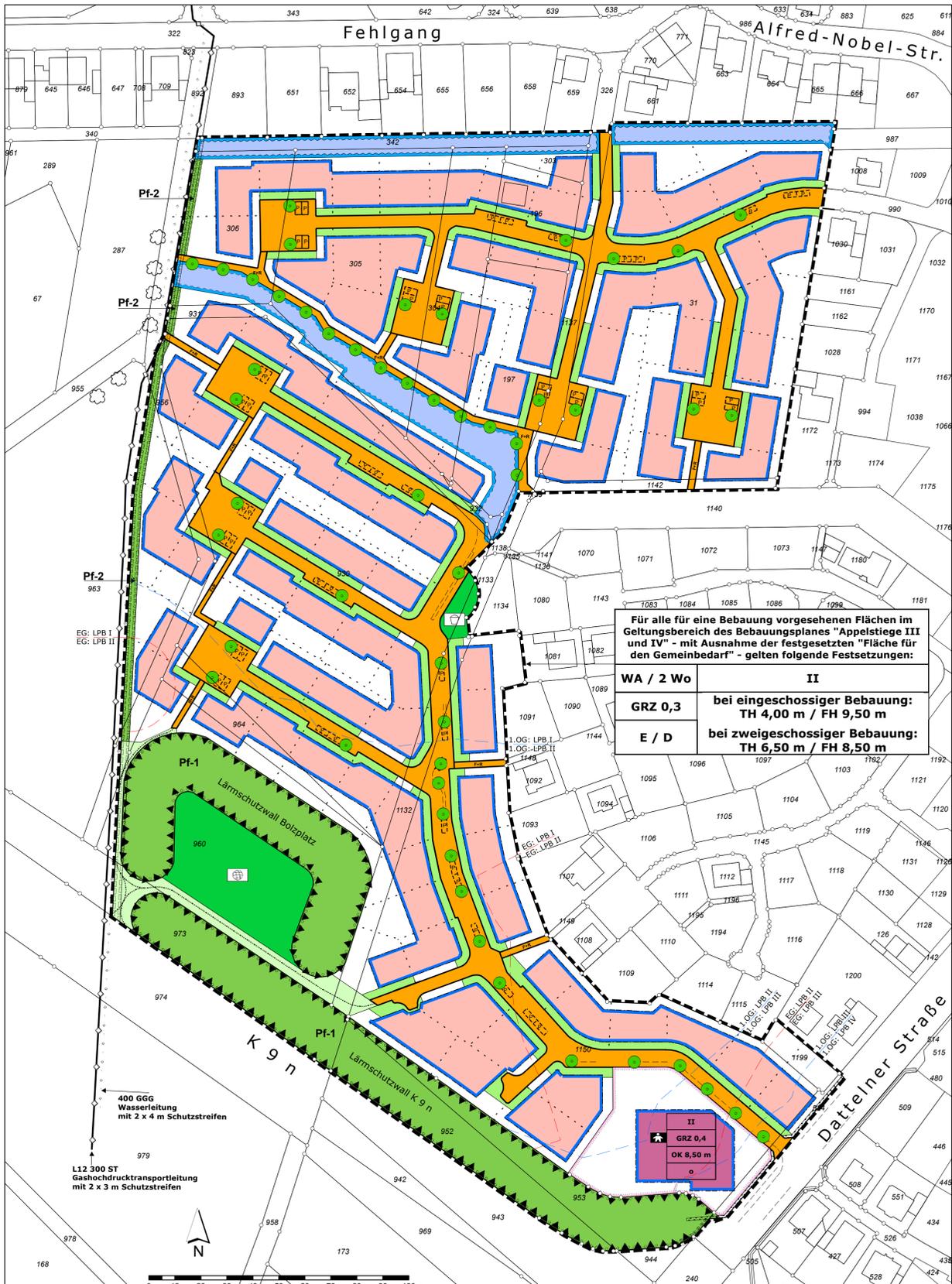
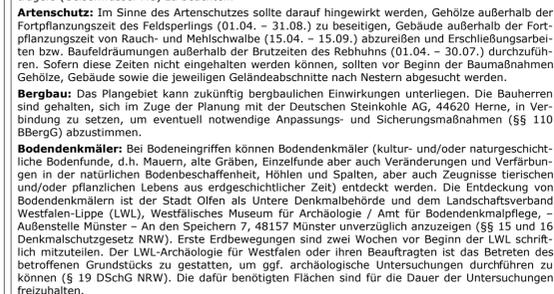
Randeingrünung: Die festgesetzten Flächen für die Bepflanzung des westlichen Randbereiches des Plangebietes ("Pf-2") überlagern die Schutzstreifen der Wasserleitung und teilweise auch der Gasleitung. Daher dürfen bei der Bepflanzung des Randstreifens keine tief wurzelnden Baum- oder Straucharten gewählt werden. Grundsätzlich sind im Schutzstreifen die Vorgaben des Versorgungs-trägers (Gelsenwasser AG) zu beachten.

Artenschutz: Im Sinne des Artenschutzes sollte darauf hingewirkt werden, Gehölze außerhalb der Fortpflanzungszeit des Feldsprings (01.04. - 31.08.) zu beseitigen, Gebäude außerhalb der Fortpflanzungszeit von Rauch- und Mehliswalbe (15.04. - 15.09.) abzureißen und Erschließungsarbeiten bzw. Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeiten des Rebhühns (01.04. - 30.07.) durchzuführen. Sofern diese Arbeiten nicht einhalten werden können, sollten vor Beginn der Baumaßnahmen Gehölze, Gebäude sowie die jeweiligen Geländeabschnitte nach Nestern abgesehen werden.

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 Veräufungen in der natürlichen Bodenschichten, 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 Erdbeobachtungen 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.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am ... nach § 3 (1) BauGB beschlossene Bürgerversammlung und die nach § 4 (1) BauGB beschlossene Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt.

Olfen, den ...

Bürgermeister

Die vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen am ... nach § 3 (1) BauGB beschlossene Bürgerversammlung und die nach § 4 (1) BauGB beschlossene Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt.

Olfen, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ... nach § 3 (2) BauGB beschlossene, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung 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 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Olfen, den ...

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Apfelstiege III und IV" am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am ... Rechtskraft erlangt.

Olfen, den ...

Bürgermeister

Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Unterschrift ö.b.v.I.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 1993 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 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 863, 975)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 53)

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 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 950)

STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN "APPELSTIEGE III UND IV"

M. 1 : 1000

vielhaber stadtplanung stadtbau

Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg Telefon: 02932 - 700 171 / Fax: 02932 - 700 172 E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 03.11.2011