

Stadt Olfen Bebauungsplan "Haus Füchteln" 1.Änderung M 1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 465)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW S. 439, 445)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160)

Ausgleich des Eingriffs gem. § 1a (3) BauGB:
Aufgrund des nach §§ 18-21 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Haus Füchteln" durch die Planung verursachten Eingriffs in die Natur und Landschaft wird auf der dargestellten externen Ausgleichsfläche eine Streubstweisse angelegt. Es sind mindestens 25 heimische Obstbäume (je 100 m² Fläche ein Obstbaum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung der Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a(3) S. 3 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 (1) Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Olfen und dem Eigentümer der Fläche geschlossen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

WA Allgemeines Wohngebiet
(s. Textliche Festsetzungen Nr. 1, 3 und 5)

Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl, hier: 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 (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)

FH 9,50 m Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, hier: 9,50 m (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)

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

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

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Garagen:
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Ga Fläche, in der Garagen errichtet werden dürfen (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"

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

Ein- und Ausfahrtbereich (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (siehe Hinweis Nr. 2)

Pflanzgebote / Pflanzbindungen:
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

PF-1 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)

PF-2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen bzw. mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)

Sonstige Planzeichen:

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

Abgrenzung von Bauflächen innerhalb des Baugebietes, die mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung belegt sind (§ 16 (5) BauNVO)

B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Vorgartenfläche (siehe Teil B der textlichen Festsetzungen)

Bereich entlang der Grundstücksgrenze, in dem eine Heckenhecke anzupflanzen ist (siehe Teil B der textlichen Festsetzungen)

max. 45° Dachneigung, maximal 45°

C. Nachrichtliche Übernahmen:

(§ 9 (6) BauGB)

Überschwemmungsgebiet (s. Hinweis Nr. 5)

Grenze des Überschwemmungsgebietes

Landschaftsschutzgebiet (s. Hinweis Nr. 4)

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Naturschutzgebiet (s. Hinweis Nr. 5)

Grenze des Naturschutzgebietes

Grenze des Bodendenkmals (s. Hinweis Nr. 8)

D. Sonstige Darstellungen:

Maßzahl in Metern, z.B. 14,00

Grundstücksteilung (unverbindlich)

Vorhandenes Gebäude

Vorhandenes Gebäude

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 nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (2) Nr. 2 und 3 genannten Nutzungsarten - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig sind.

Allgemeines Wohngebiet mit ergänzender Festsetzung zur Nutzungsart:

Gem. § 1 (7) i.V.m. (8) BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzflächen der einzelnen Gebäude überwiegend der Wohnnutzung dienen müssen. Die neben der Wohnnutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - dazu gehören auch die in § 13 BauNVO genannten Räume freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben - dürfen je Baugrundstück auf maximal 40m² der Nutzfläche der aufstehenden Gebäude ausgeübt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

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

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Unter 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.

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.

3. Größe der Baugrundstücke:
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die einzelnen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen mindestens eine Größe von 700m² aufweisen.

4. Garagen / überdachte Stellplätze / Nebenanlagen:
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)

Grundstücke Planstraße A:
Für die an die "Planstraße A" grenzenden Baugrundstücke wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Andere Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig.

Grundstücke Planstraße B:
Im Bereich der Baugrundstücke, die ausschließlich an die "Planstraße B" grenzen und für die keine "Flächen für Garagen" bestimmt werden, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlage i.S.v. § 14 (1) BauNVO in den als "Vorgarten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Auf den übrigen 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.

5. Zahl der Wohnungen:
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Baugrundstück ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche:
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss der Baugrundstücke an die als "Planstraße A" bezeichnete Verkehrsfläche ist ausschließlich in den gekennzeichneten "Bereichen für Ein- und Ausfahrt" zulässig.

7. Pflanzgebote / Pflanzbindungen:
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

PF-1 : Erhalt vorhandener Bäume:
Im Bereich der gekennzeichneten Fläche sind Laubbäume dauerhaft zu erhalten, die einen Stammumfang von mehr als 80cm - gemessen in 1,00m Höhe über der Geländeoberfläche - aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

PF-2 : Anpflanzen von Bäumen:
Im Bereich der gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume im Abstand von 10,00m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind dauerhaft zu erhalten.

Baumarten 1. Ordnung: Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang min. 16-18cm, z.B. Rotbuche, Stieleiche, Esche, Vogelkirsche

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Dacheindeckung:
Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelrotten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig.

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

Einfriedigungen:
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Einfriedigungen der Vorgärten ausschließlich in Form von geschweiften Heckenhecken zulässig sind.

Entlang der "Planstraße A" ist auf den Grundstücken mindestens im Bereich der gekennzeichneten Abschnitte eine durchgehende Heckenhecke mit einer Höhe von 1,60m zu entwickeln. (Hinweis Nr. 1)

Tore oder ähnliche Anlagen im Bereich der Ein- und Ausfahrtbereiche entlang der "Planstraße A" sind in den Farben schwarz-grün oder graphitgrau auszuführen (RAL-Töne: 6009, 6012, 7024)

Vorgärten:
Mindestens 50 % der jeweils gekennzeichneten Vorgartenflächen der Baugrundstücke, die an die "Planstraße B" grenzen, sind universell gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, sowie von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen freizuhalten. Die festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

HINWEISE

1. Die Stadt Olfen beabsichtigt, die historische Zufahrtssituation zum "Haus Füchteln", die durch die "Planstraße A" - ergänzt durch die Planstraße "B" - aufgenommen wird, einheitlich zu gestalten. Dieser Zielsetzung dienen die gestalterischen Festsetzungen zur Einfriedigung.

An den jeweils festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen im Verlauf der Planstraße "A" werden beidseitig einheitliche Mauerpfeiler durch die Stadt Olfen gesetzt, die die Heckenhecken einfassen.

2. Die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses beiderseits der "Planstraße A" dienen u.a. dazu, das auf den angrenzenden Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und zurückzuhalten, bevor es gedrosselt über einen Vorfluter der Stever zugeführt wird. Gleichzeitig weisen diese Gräben auch auf eine historische Gräfte hin und übernehmen damit stadtgestalterische Funktionen.

Das Entwässerungskonzept sieht im Übrigen vor, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in den unmittelbar westlich des Plangebietes befindlichen Vorfluter einzuleiten und von dort gedrosselt der Stever zuzuführen.

3. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind unverbindlich.

4. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Steverau. Gem. § 29 (4) LG NW tritt der Landschaftsplan Olfen-Seegegend mit seinen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurück (bei Rechtskraft des Bebauungsplanes).

5. Im Norden grenzt das Naturschutzgebiet Steverau unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

6. Im Norden grenzt das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Stever an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Erdgeschossdecken und Gebäudeöffnungen sollten daher mindestens 0,5m über dem HW₁₀₀-Wasserspiegel liegen.

7. Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBodMG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

8. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW ist für die im Bereich des Bodendenkmals geplanten Baumaßnahmen die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Ebenso ist die Veräußerung der betroffenen Flächen gem. § 10 Denkmalschutzgesetz NRW der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

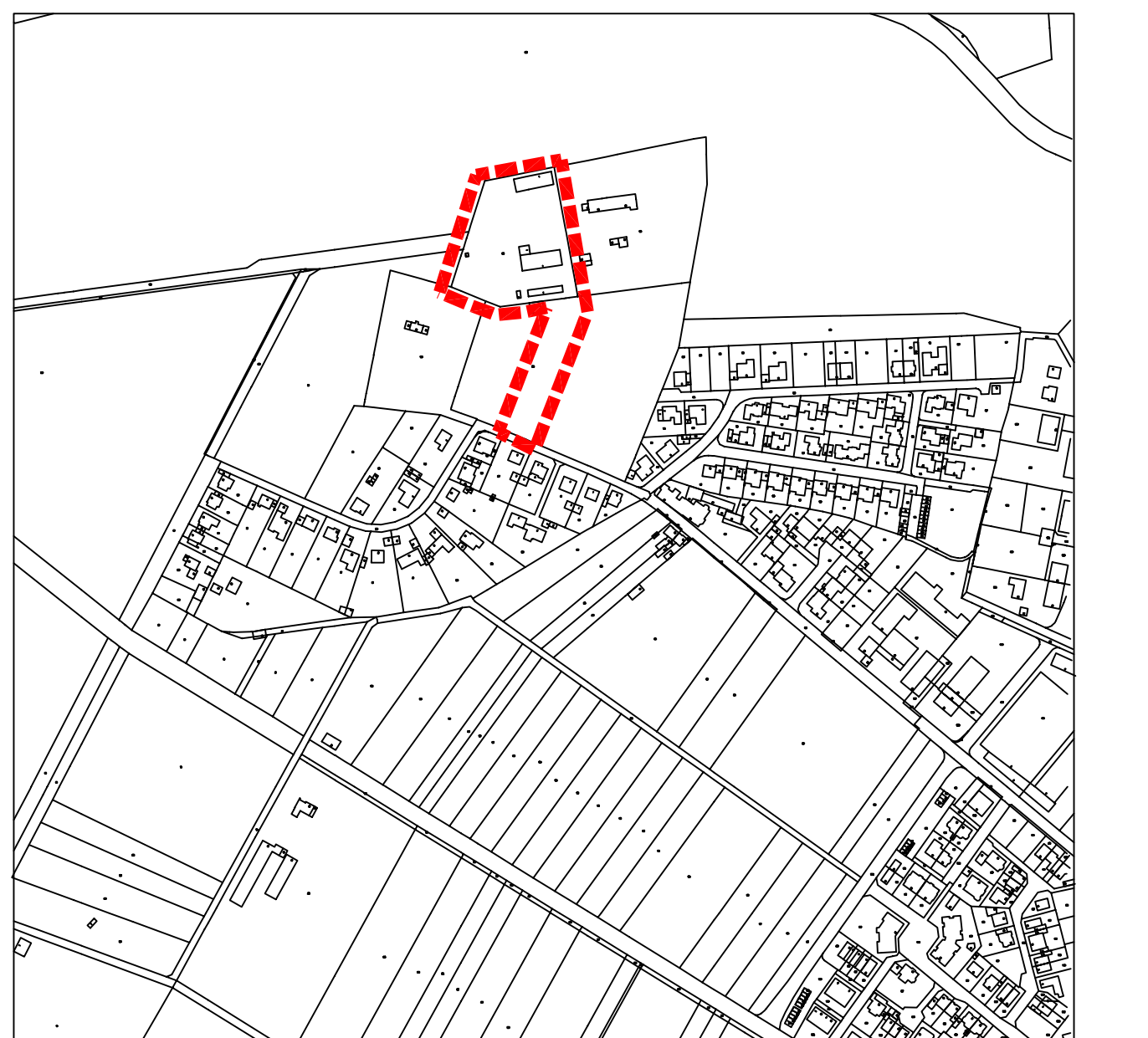
Bei Bodenergründungen können Bodendenkmäle (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäle, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufälle aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden:

- Alle aufgedeckten Befunde und Funde sind der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Fachreferat Mittelalter, Rothenburg 30, 48143 Münster, Tel. 0251/5907-131, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zur Freigabe durch das Westfälische Museum für Archäologie unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Alle aufgedeckten Befunde müssen archäologisch untersucht und dokumentiert werden. Eventuelle Bauverzögerungen aus diesem Anlass sind entschädigungslos hinzunehmen.
- Für archäologische Beobachtungen und Untersuchungen sind die Mitarbeitern der Westfälischen Museums für Archäologie und ihren Beauftragten das Betreten der Baustelle zu gestatten.
- Der Beginn der Ausschachtungsarbeiten ist dem Westfälischen Museum für Archäologie, Fachreferat Mittelalter, Rothenburg 30, 48143 Münster, 1 Woche zuvor anzuzeigen.
- Die ausführenden Firmen sind auf die Auflagen hinzuweisen.
- Eine Ausfertigung der denkmalrechtlichen Genehmigung ist auf der Baustelle vorzuhalten.

9. Im Bereich der "Planstraße A" und des nördlichen Abschnitts der "Planstraße B" unterhält die RWE Net AG ein 10-kV- und Nsp.-Kabel.

10. Eine ca. 20m breite Waldparzelle im Süden des Geltungsbereichs verliert durch die Planung ihre Waldgesellschaft. Für diesen überplanten Bereich entlang der Straße "Sternbusch" erfolgt in der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 5, auf dem Flurstück 255 als Ersatzmaßnahme eine Wiederaufforstung im Verhältnis 1:2.

Lage des Geltungsbereichs in Stadtgebiet Übersichtsplan 1: 5000



Stadt Olfen

Bebauungsplan " Haus Füchteln"

1. Änderung M. 1: 1000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haus Füchteln" gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Olfen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (3) BauGB zu beteiligen.

Olfen, den

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB vom bis zum einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Olfen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am nach § 10 BauGB den Bebauungsplan "Haus Füchteln - 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

Olfen, den

.....
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Haus Füchteln - 1. Änderung" 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.

Olfen, den

.....
Unterschrift o.B.v.I.

.....
Bürgermeister

Planung durch: vielhaber dipl.-Ing. raumplanung stadtplanerin ok nw konrad-von-berghelm-weg 25 59757 ornberg tel.: 02932-700171

Anfertigung durch: Ludwig und Schwofer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Feldmühlweg 18 59494 Soest Tel.: 02921-36600 www.lis-soest.de