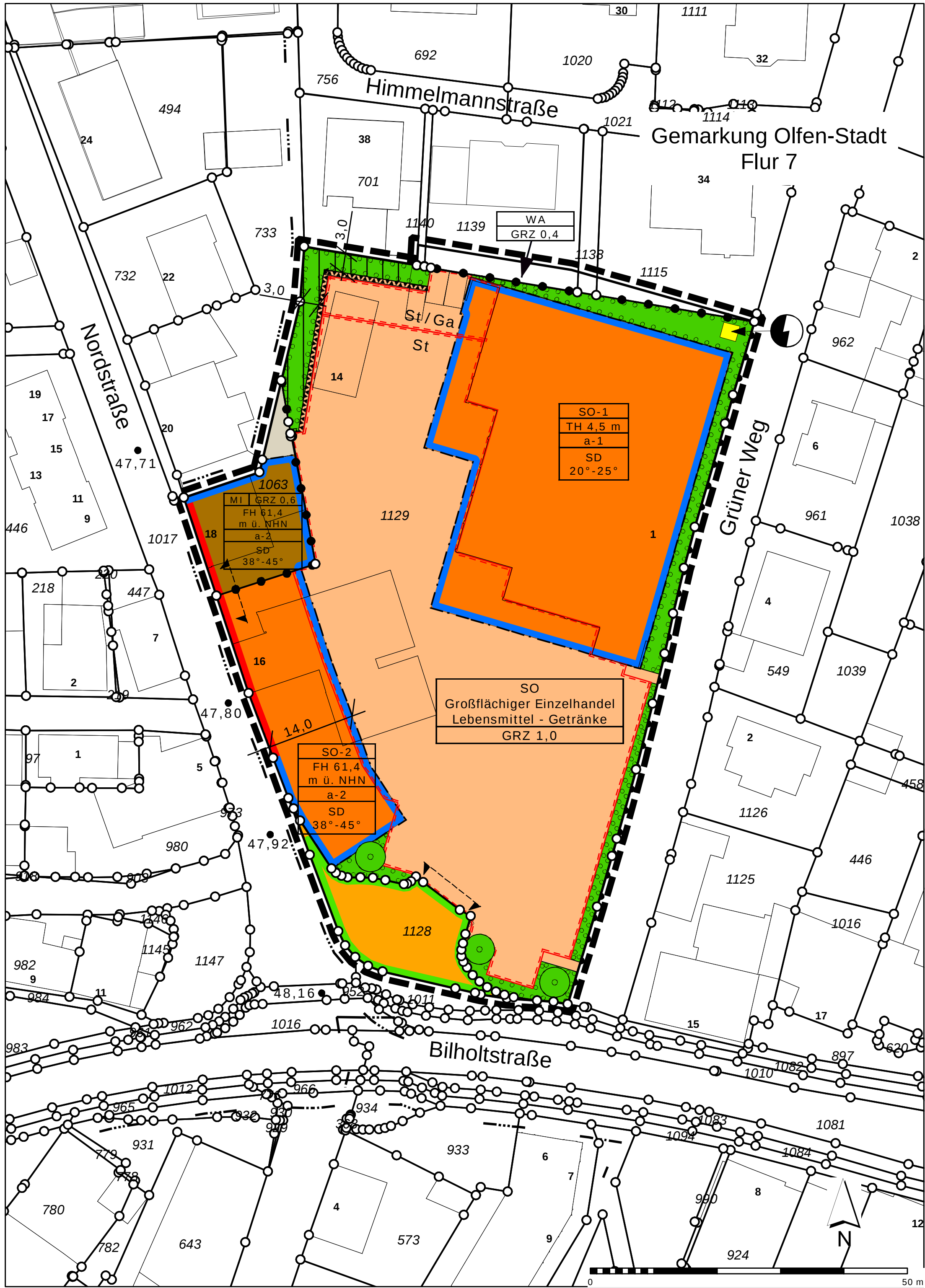




VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Olfen hat am 05.07.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.09.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Olfen, den Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.09.2016 bis 19.10.2016 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Zum Bebauungsplanentwurf wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2016 bis 19.10.2016 Stellungnahmen eingeholt. Olfen, den Bürgermeister	Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Olfen am 15.12.2016 als Satzung beschlossen worden. Olfen, den Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 13.06.2016 stattgefunden. Olfen, den Bürgermeister		Ausfertigung und Inkrafttreten Dieser Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft getreten. Olfen, den Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6 und 11 BauNVO)	SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel und Getränke“ (§ 11 BauNVO) gesplittet in (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1): SO-1 Teilbaufläche "SO-1" SO-2 Teilbaufläche "SO-2"
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)	GRZ 1,0 Grundflächenzahl, z.B.: 1,0 TH 4,5 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 4,5 m (gilt nur für die Teilbaufläche "SO-1") FH 61,4 m ü. NHN Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 61,4 m ü. NHN (gilt nur für die Teilbaufläche "SO-2" und das "Mischgebiet")
Bauweise / Baugrenzen und Baulinien überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)	a-1 abweichende Bauweise a-2 abweichende Bauweise Baugrenze Baulinie überbaubare Grundstücksfläche (Sonstiges Sondergebiet) nicht überbaubare Grundstücksfläche (Sonstiges Sondergebiet) überbaubare Grundstücksfläche (Mischgebiet) nicht überbaubare Grundstücksfläche (Mischgebiet) Für die nicht dem Sondergebiet zuzuordnenden Grundstücksteilen im Norden werden die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 8 "Auf der Heide" übernommen: nicht überbaubare Grundstücksfläche (Allgemeines Wohngebiet), GRZ 0,4 (siehe "Hinweise")
Flächen für Stellplätze bzw. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)	St Fläche für Stellplätze St / Ga Fläche für Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze
Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrtbereiche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	Strassenbegrenzungslinie Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, ausgenommen: Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer Ein- und / oder Ausfahrtbereich
Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5 und 7)	Fläche für die Anlage einer Lärmschutzwand
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6 und Artenvorschläge in den "Hinweisen")	Standort für einen anzupflanzenden Baum Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Aufschiebend bedingte Zulässigkeit (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7 und "Hinweise")	Fläche mit aufschiebend bedingter Zulässigkeit für einige der dort getroffenen Festsetzungen
Sonstige Planzeichen	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB), hier: Zweckbestimmung "Elektrizität" Abgrenzung der verschiedenen Baugebiete "SO", "MI" und "WA"

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW:

SD 20° - 25°	ausschließlich zulässige Dachform: Satteldach zulässige Dachneigungen, z.B.: mindestens 20° und maximal 25°
-----------------	--

C. Sonstige Darstellungen:

14,0	Maßzahl in Metern, z.B. 14,00 m
47,92	Höhenlage der Fahrbahnoberfläche über Normalhöhennull, z.B. 47,92 m ü. NHN
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
1129	Flurstücksnummer, z.B. 1129
14	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
(§ 1 (3) Satz 3 BauNVO und § 11 (2) BauNVO)
"Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel: Lebensmittel - Getränke"
Teilbaufläche "SO-1":
Im Bereich der Teilbaufläche "SO-1" ist ausschließlich ein Lebensmittelvollsortimenter zulässig.
Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes einschließlich Backshop darf 1.200 m² nicht überschreiten. Es ist ausschließlich der Verkauf von "Nahversorgungsrelevanten Sortimenten" der "Offener Sortimentsliste" zulässig. (Randsortimente: Sonstige Sortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 120 m² angeboten werden.)
Teilbaufläche "SO-2":
Im Bereich der Teilbaufläche "SO-2" sind folgende Nutzungsarten zulässig:
Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 350 m², ausschließlich zulässig ist der Verkauf von Waren der Sortimentsgruppe "Getränke" (Randsortimente: Sonstige Sortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 30 m² angeboten werden.)
Räume für freie Berufe und private Dienstleistungsbetriebe,
Schank- und Speisewirtschaften,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Handwerksbetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Wohngebäude und Wohnungen.
* Die "Offener Sortimentsliste" ist in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung erläutert und wiedergegeben.
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 19 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):
Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen:
Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.
Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet.
Unterer Bezugspunkt:
Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, die für die Teilbaufläche "SO-1" gemäß § 9 (2) BauGB auf 48,10 m ü. NHN festgesetzt wird.
Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist Normalhöhennull (NHN) und damit die Höhe des Meeresspiegels im Deutschen Haupthöhennetz 1992.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
a-1: Im Bereich der Teilbaufläche "SO-1" wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) festgesetzt. Jedoch wird die Gebäudelänge nicht begrenzt.
a-2: Im Bereich der Teilbaufläche "SO-2" und des "Mischgebietes" wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) festgesetzt. Jedoch sind seitliche Grenzabstände von bis zu 5 Metern zulässig.
Flächen für Stellplätze bzw. Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind ausschließlich auf den entsprechend mit "St" bzw. "St/Ga" gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der "Teilbaufläche SO-2" und des "Mischgebietes" zulässig.
Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschentwicklung ausgehend von der Stellplatzanlage) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) eine durchgehende Schallschutzwand mit einem Schalldämm-Maß von R > 20 dB und einer Höhe von 3,0 m über dem Niveau der Stellplatzanlage zu errichten. (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
(Artenvorschläge: siehe "Hinweise")
Standort für einen anzupflanzenden Baum:
An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen keine Kugelbäume wie Kugelhorn, Kugelrobinie etc. gepflanzt werden.
Sonstige Baumpflanzung: Für jeweils acht Stellplätze ist im räumlichen Zusammenhang mit diesen mindestens ein Laubbaum der oben genannten Qualität zu pflanzen. Vorhandene Bäume oder Sträucher sind, soweit mit den Baumaßnahmen vereinbar, dauerhaft zu erhalten und können auf die Anzahl der Bäume angerechnet werden.
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Sträucher oder Boden-decker fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind vollflächig zu begrünen. Vorhandene Laubbäume oder Sträucher sind zu erhalten.
- Aufschiebend bedingte Festsetzungen
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
(siehe "Hinweise")
Die in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich getroffenen Festsetzungen sind bis zum Abriss des Gebäudes "Nordstraße 14" unzulässig.
Ausgenommen davon sind die Festsetzungen zur Nutzungsart (SO) und zur Grundflächenzahl (1,0).
Bis zum Eintreten dieser Bedingung gelten für den gekennzeichneten Bereich die Festsetzungen:
Grundfläche des Gebäudes "Nordstraße 14";
überbaubare Grundstücksfläche;
übrige Teilflächen im gekennzeichneten Bereich: "nicht überbaubare Grundstücksfläche"
Maß der baulichen Nutzung: max. 1 Vollgeschoss

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Werbeanlagen:

Für die Teilbaufläche "SO-1" wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit ihrer Oberkante die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut nicht überschreiten dürfen. Für die Teilbaufläche "SO-2" und das "MI" wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit ihrer Oberkante nicht höher als bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des ersten Obergeschosses liegen dürfen.

Fremdwerbungen sind ebenso wie bewegliche, laufende und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame), unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht auf Dächern errichtet werden.

Dächer:

Dacheindeckungen sind ausschließlich in roten und grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig.

Fassaden:

Die Fassaden der Gebäude sind aus Klinkern in roten Farbstellungen oder alternativ aus weißen bzw. hellen Putzflächen zu erstellen.

HINWEISE

Überlagerung des Bebauungsplanes "Bilholtstraße / Nordstraße": Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung überlagert den Geltungsbereich des Ursprungsplanes vollständig. Mit Rechtskraft der 1. Änderung werden daher alle Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bilholtstraße / Nordstraße" verdrängt und sind nicht mehr anzuwenden, auch wenn der Ursprungsplan nicht formal aufgehoben wird.

Wohnbaugrundstücke im Norden: Im Ursprungsplan "Bilholtstraße / Nordstraße" werden die Grundstücksflächen im Norden als Bestandteil des "Sonstigen Sondergebietes" behandelt. Tatsächlich sind diese aber dem "Allgemeinen Wohngebiet", festgesetzt durch den Bebauungsplan "Auf der Heide", zuzuordnen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die Teilflächen daher als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" des "Allgemeinen Wohngebietes" mit der auch dort vorgegebenen Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

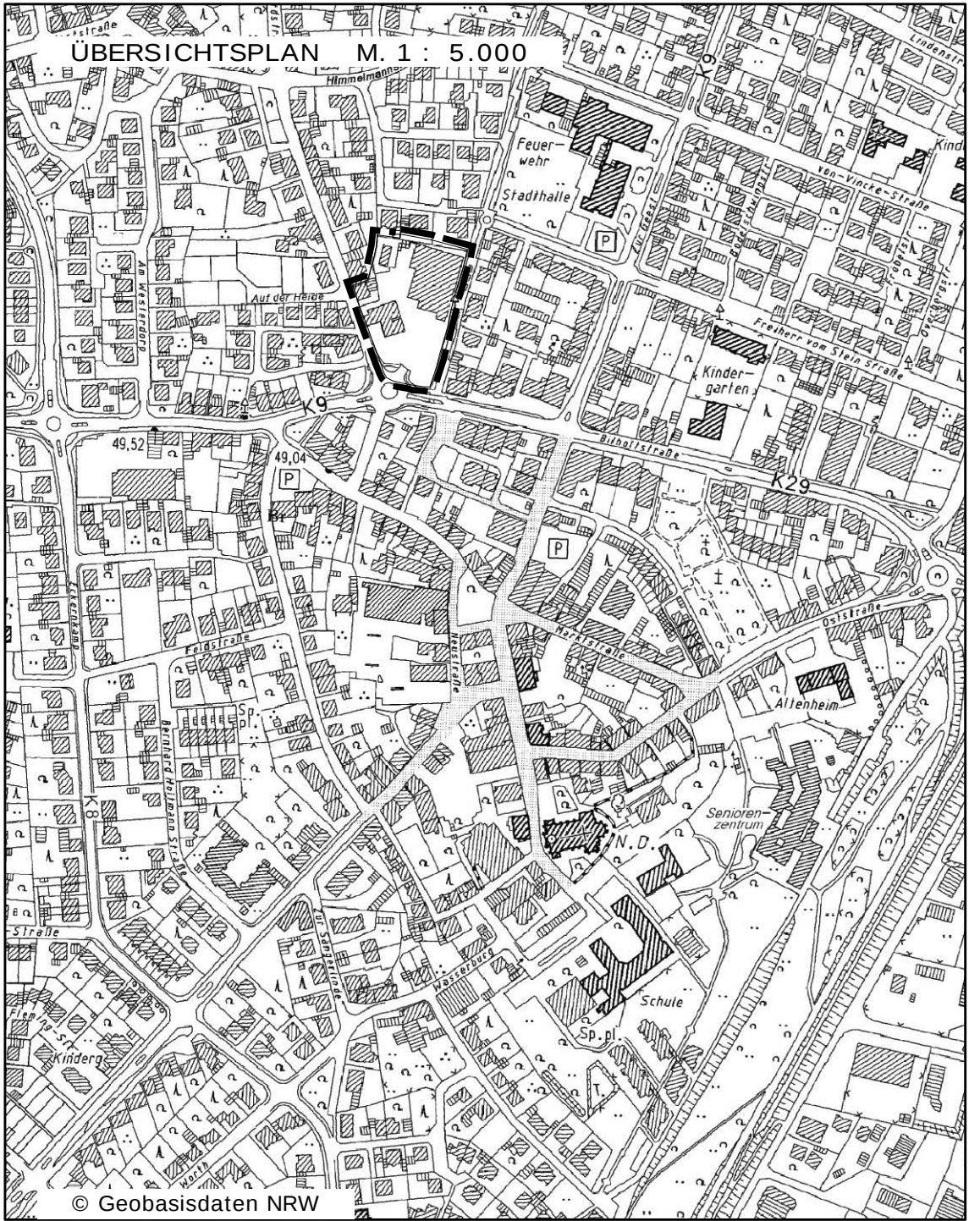
Aufschiebend bedingte Festsetzung / Lärmschutzwand: Die Umsetzung der Planung soll in zwei Schritten erfolgen. Erst mittelfristig sind der Abriss des Gebäudes "Nordstraße 14", die dann mögliche Ausweitung der Stellplatzanlage und in Verbindung damit die notwendige Errichtung der Lärmschutzwand vorgesehen.

Diesem Tatbestand wird durch das Instrument der "aufschiebend bedingten Festsetzungen" entsprochen. Die im entsprechend gekennzeichneten nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches getroffenen Vorgaben sind erst nach Abriss des dort vorhandenen Wohnhauses umzusetzen. Vor diesem Zeitpunkt gelten für den Bereich die in der Textlichen Festsetzung Nr. 7 dargelegten planungsrechtlichen Vorgaben.

Artenschutz: Die vom Büro Stelzig (Soest) erstellte "Artenschutzrechtliche Vorprüfung" ist Anlage der Begründung dieser Bebauungsplanänderung. Demnach ist das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn:
die Abrissarbeiten, die Baufelderrückbau und die Fällung von Gehölzen nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden,
die Wellplatten auf dem Dach des Anbaus ("Nordstraße" - Haus Nr. 16) sowie alle Schieferverkleidungen vor Beginn der Abrissarbeiten unter Anwesenheit eines fiedermauskundlichen Experten vorsichtig abmontiert werden oder eine Ausflugskontrolle kurz vor dem Abriss des Gebäudes durch einen fiedermauskundlichen Experten durchgeführt wird und kein Fiedermausquartier vorhanden ist,
die Abrissarbeiten sofort gestoppt werden, wenn Quartiere in dem Gebäude entdeckt werden, so dass das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis Coesfeld) abgestimmt werden kann.

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 Verfärbungen 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 Denkmalschutzbehörde und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster (Tel.: 0251 / 591 8911) 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.

Artenvorschläge: Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Hybrid-Ulme (Ulmus exoniensis). Sträucher: Rote Sommerspiere (Spiraea "Antony waterer"), Waldhasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra). Schnitthecken: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus). Bodendecker: Zweig-Spiere (Spiraea "little princess"), Kranzspiere (Stephanandra spiraea crispa), Schneebere (Symphoricarpos albus), Kissenmispel (Cotoneaster adpressus). Rankpflanzen: Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Schling-Knöterich (Polygonum-aubertii).



STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "BILHOLTSTRASSE / NORDSTRASSE"

- 1. ÄNDERUNG -

M. 1 : 500

Erarbeitet durch: vielhaber Stadtplanung - stadtplanung	Konrad-von-Berghem-Weg 25 / 59757 Arnsberg Telefon: 02532 - 700 171 E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 31.10.2016
---	---