

STADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage zu Drucksache /2010

BEGRÜNDUNG

gemäß § 12 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9
„Wohnhäuser im Bereich Jahnstraße / Am Mühlenteich“**

hier bestehend aus dem

**Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
„Wohnhäuser im Bereich Jahnstraße / Am Mühlenteich“**

vom

08.04.2010

Jürgen Wagner GmbH ▪ Büro für Stadtplanung, Garten- und Landschaftsarchitektur

Amselweg 18 ▪ 57362 Schmallenberg – Gleidorf ▪ Tel. 02972 / 96 02 18 - Fax. 02972 / 96 02 19

In den Höfen 1 ▪ 57368 Lennestadt ▪ Tel. 02723 / 7 16 49 33 - Fax. 02723 / 7 16 49 34

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Anlass für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP)
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)
5. Planung auf örtlicher Ebene
 - 5.1 Flächenutzungsplan der Stadt Olpe
 - 5.2 Verfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP)
 - 5.3 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
7. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 8.1 Städtebauliche Konzeption
 - 8.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 8.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - 8.4 Festsetzungen zur Bauweise
 - 8.5 Äußere Gestaltung - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Bauordnung NW
 - 8.6 Verkehrliche Erschließung
 - 8.7 Ver- und Entsorgung
9. Umweltbelange, Natur und Landschaft
10. Immissionsschutz
11. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen
12. Schutz des Baugrundstückes beim Vorhandensein von Kampfmitteln
13. Denkmalschutz und Denkmalpflege
14. Durchführung der einzelnen erforderlichen Maßnahmen, Bodenordnung
15. Bergbau
16. Geologie und Baugrund
17. Sonstige Fachplanungen
18. Städtebauliche Werte des Plangebietes
19. Kosten
20. Beteiligungsverfahren
 - 20.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 20.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
 - 20.3 Behördenbeteiligung und Beteiligung der benachbarten Gemeinden
 - 20.4 Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes
 - 20.5 Erneute Behördenbeteiligung und Beteiligung der benachbarten Gemeinden

1. Verfahrensablauf

<p>28.08.2008</p>	<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 und § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigtem Verfahren. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht);</p>
<p>28.08.2008</p>	<p>Beschluss über</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB; • die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB; (Ausschuss: Umwelt, Planen und Bauen)
<p>07.10.2008</p>	<p>Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB; Öffentliche Bekanntmachung des Termins der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p>
<p>16.10.2008</p>	<p>Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese</p>
<p>17.10.2008 bis 17.11.2008</p>	<p>Einzelanhörung interessierter Bürgerinnen und Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung und dem planenden Büro</p>
<p>18.05.2009 bis 19.06.2009</p>	<p>Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB</p>
<p>18.05.2009 bis 19.06.2009</p>	<p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB</p>
<p>28.09.2009 bis 13.10.2009</p>	<p>Erneute verkürzte Öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs und Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §§ 4 a Abs. 3, 4 a Abs. 3 Satz 2, 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (u.a. wegen dem ersatzlosen Wegfall des privaten Fußweges und der öffentlichen Grünfläche)</p>

28.09.2009 bis 13.10.2009	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. §§ 4 a Abs. 3, 4a Abs. 3 Satz 2, 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
28.04.2010	<ul style="list-style-type: none">• Entscheidung über die eingegangenen Anregungen / Stellungnahmen der<ul style="list-style-type: none">• Öffentlichkeit,• Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangeund• benachbarten Gemeinden (Stadtverordnetenversammlung) • Beschluss über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB (Stadtverordnetenversammlung) • Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet (Stadtverordnetenversammlung)

2. Anlass für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Bruchteilsgemeinschaft Schmelzer, Frau Brigitte Schulte, Frau Anna Elisabeth Göckler und Frau Ellen Harnischmacher, alle wohnhaft in 57462 Olpe, wollen ihr exponiertes Grundstück in 57462 Olpe, Gemarkung Olpe-Stadt, Flurstücke 201, 202 und 204, der Bebauung mit insgesamt 8 freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern zuführen.

Das Grundstück ist nicht bebaut und wird z.Zt. nur als Wiese genutzt.

Da für die von der Bruchteilsgemeinschaft vorgesehene Bebauung eine Zustimmung nach § 34 BauGB planungsrechtlich nicht möglich ist, wurde im Einvernehmen mit dem Planungsamt der Stadt Olpe vereinbart, diese Bebauung auf der planungsrechtlichen Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag, zu realisieren.

Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Büro „**Jürgen Wagner GmbH**“ - Büro für Stadtplanung, Garten- und Landschaftsarchitektur, 57392 Schmallenberg“ beauftragt.

Die Bruchteilsgemeinschaft trägt die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

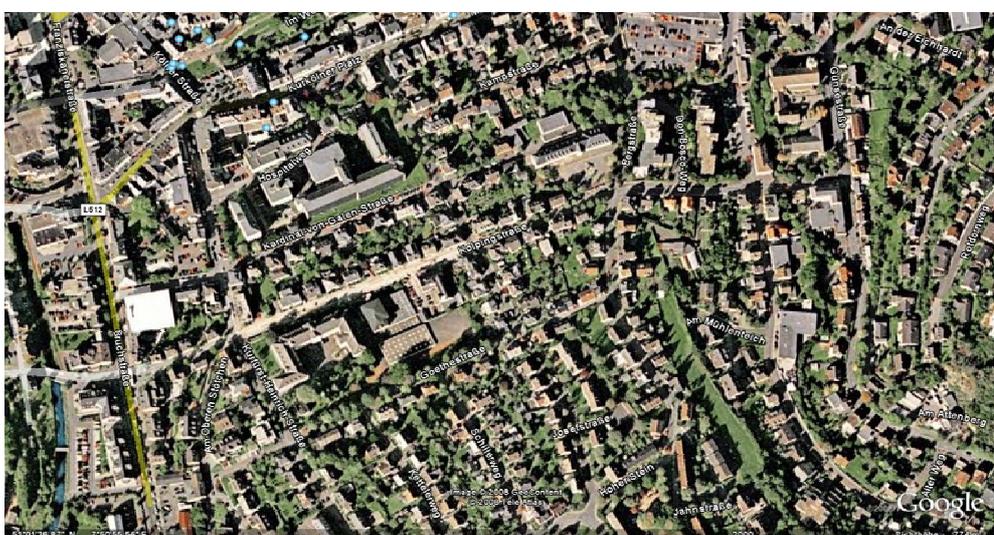
3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 9 „Wohnhäuser im Bereich Jahnstraße/Am Mühlenteich“ liegt am südöstlichen Rand der Innenstadt der Stadt Olpe.

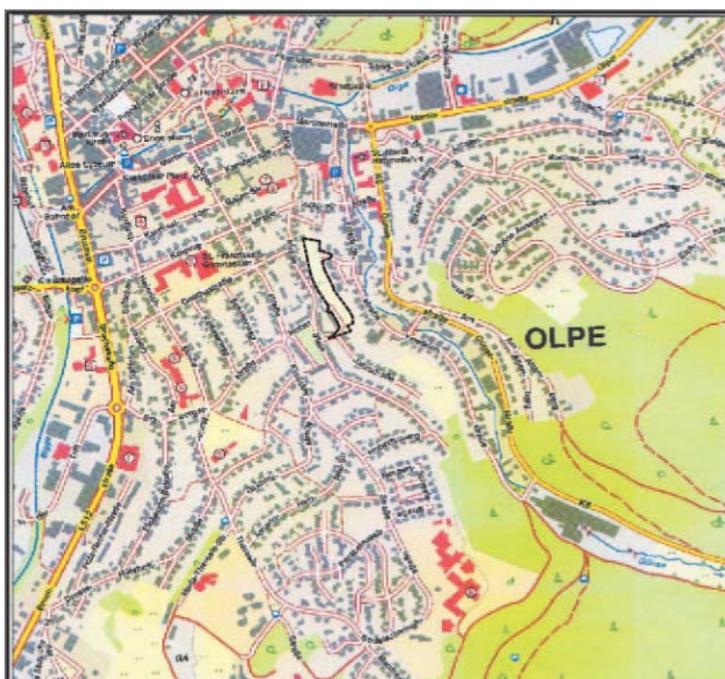
Er umfasst den bisher unbebauten Streifen zwischen der bereits vorhandenen Bebauung an der ‚Jahnstraße‘ und ‚Bergstraße‘ sowie an der ‚Friedrichstraße‘ und der Straße ‚Am Mühlenteich‘.

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) hat eine Größe von ca. 0,5076 ha.

Die Lage und die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Luftbild und dem Übersichtsplan ersichtlich.



Luftbild Google – Earth (2007)



Auszug Stadtplan (M. 1:10.000)

4. Übergeordnete Planung (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. 1 S. 2081) und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975.

Die Stadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen - Wittgenstein und Kreis Olpe) stellt für das Plangebiet ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

5. Planung auf örtlicher Ebene

5.1 Flächennutzungsplan der Stadt Olpe

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Auf § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 3. Halbsatz BauGB wird verwiesen, wonach der Flächennutzungsplan auch „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden könnte.

5.2 Verfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 9 ist Bestandteil des bebauten Innenbereich der Stadt Olpe im Sinne von § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Unter Beachtung der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) dient dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan insbesondere der Erneuerung, Fortentwicklung und der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und Nutzungen in der Innenstadt der Stadt Olpe im Sinne von § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Mit dieser Planung werden auch die Ziele gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB umgesetzt.

Im Übrigen wird auf § 214 Abs. 2 a Satz 1 Nr. 1 BauGB verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird unter Beachtung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nach den beschleunigten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. mit § 13 BauGB durchgeführt.

Danach ist auch gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 i.V.m. mit Ziffer 2 und Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4 BauGB keine Umweltprüfung, kein Monitoring, keine Eingriffsregelung und keine Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.300 qm (< als 20.000 qm gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB).

5.3 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind dem Planverfasser und der Stadt Olpe nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden am Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beteiligt.

6.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet gehört zum Bereich der Innenstadt Olpe.

Die bisher unbebaute Fläche, eine Wiese ohne Grünlandnutzung, wird umrahmt und geprägt von einer ein- bis dreigeschossigen offene Wohnbebauung (Reihenhäuser, freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser und mehrgeschossige Wohnungsbauten) entlang der Straßen ‚Jahnstraße‘, ‚Bergstraße‘, ‚Am Mühlenteich‘ und ‚Friedrichstraße‘.

Diese vorhandene Bebauung entlang der ‚Bergstraße‘ und ‚Friedrichstraße‘ erfolgte nach Aktenlage nach 1930, die Bebauung entlang der ‚Jahnstraße‘ und Straße ‚Am Mühlenteich‘ erfolgte nach 1965.

Der Vergleich der historischen Karte und der DGK 5000 aus dem Jahre 1967 und ca. 2007 zeigt, dass sich die entsprechende Bebauung an diesen Straßen kaum verändert hat.

Die folgenden Bilder 1- 19 und 20 – 22 stellen die derzeitige Situation des Plangebietes und der bestehenden Bebauung um das Plangebiet entlang der ‚Jahnstraße‘, ‚Bergstraße‘, Straße ‚Am Mühlenteich‘ und ‚Friedrichstraße‘ dar (Aufnahmezeitpunkt Sommer 2008 und 20.03.2009).



Bild 1 - Wohnbebauung entlang der Bergstraße



Bild 2 - Wohnbebauung entlang der Bergstraße



Bild 3 - Plangebiet mit Wohnbebauung entlang der Bergstraße
(vom Plangebiet aus gesehen)



Bild 4 - Wohnbebauung entlang der ‚Jahnstraße‘
(vom Plangebiet/Erschließungsstraße aus gesehen)



Bild 5 - Plangebiet mit nicht einsehbarer Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße'
(von der ‚Jahnstraße‘ aus gesehen)



Bild 6 - Plangebiet mit Blick auf die Bebauung östlich der Bergstraße bis Jahnstraße
(oberhalb des Wendehammers der Straße ‚Am Mühlenteich‘ aus gesehen)



Bild 7 - Blick vom Ende der ‚Jahnstraße‘ auf das Plangebiet in nördlicher Richtung
(Aufnahme am 20.03.2009 ~ 14.30 Uhr)



Bild 8 - Plangebiet mit Blick auf die Bebauung östlich der Bergstraße, Haus 45 -35
(Blick über das Plangebiet von Haus Nr. 3 ‚Am Mühlenteich‘ aus gesehen –
Aufnahme am 20.03.2009 ~ 14.30 Uhr)



Bild 9 - Wohnhäuser (z.T. Eigentumswohnungen) an der Straße
„Am Mühlenteich, Haus Nr. 3 bis 7“
(vom Plangebiet aus gesehen – Aufnahme am 20.03.2009 ~ 14.30 Uhr)



Bild 10 - Eigentumsanlage „Am Mühlenteich, Haus Nr. 3“
(vom Plangebiet aus gesehen – Aufnahme am 20.03.2009~ 14.30 Uhr)



Bild 11 - Eigentumsanlage „Am Mühlenteich, Haus Nr. 3“

(von Plangebiet aus gesehen auf die Terrassen, Balkone und Dachterrassen,
Böschung ca. 6,00 m hoch, Aufnahme am 20.03.2009 ~ 14.30 Uhr)



Bild 12 - Eigentumsanlage „Am Mühlenteich, Haus Nr. 5“
(vom Plangebiet aus gesehen, Aufnahme am 20.03.2009 ~ 14.30 Uhr)



Bild 13 - Eigentumsanlage „Am Mühlenteich, Haus Nr. 5“
(von Plangebiet aus gesehen auf die Terrassen, Balkone und Dachterrassen,
Böschung ca. 4,00-5,00 m hoch, Aufnahme am 20.03.2009 ~ 14.30 Uhr)



Bild 14 - Eigentumsanlage „Am Mühlenteich, Haus Nr. 5“
(von „Garten“ (unterhalb des Plangebiets) aus gesehen mit den Terrassen und Balkonen
Bewuchs, Böschung ca. 4,00-5,00 m hoch, Aufnahme am 20.03.2009 ~ 14.30 Uhr)



Bild 15 - Mietwohnungshaus „Am Mühlenteich, Haus Nr. 3“
(vom Plangebiet aus gesehen, Aufnahme am 20.03.2009 ~ 14.30 Uhr)



Bild 16 - Eigentumsanlage „Am Mühlenteich, Haus Nr. 7“
(von „Garten“ (unterhalb des Plangebiets) aus gesehen mit den Terrassen und Balkonen
Bewuchs, Böschung ca. 3,00 m hoch, Aufnahme am 20.03.2009 ~ 15.15 Uhr)



Bild 17 - Plangebiet entlang der Wohnbebauung ‚Am Mühlenteich, Haus 3‘
(von der Straße ‚Am Mühlenteich‘ mit Böschung aus gesehen)



Bild 18 - Plangebiet von der Straße/dem Wendehammer ‚Am Mühlenteich‘ aus gesehen



Bild 19 - Plangebiet von der Straße/dem Wendehammer ‚Am Mühlenteich‘
aus gesehen auf das Haus Nr. 8
(mit hohem Grenz-Bewuchs – Aufnahme am 20.03.2009 ~ 15.15 Uhr)

In den letzten Jahrzehnten erfolgte eine städtebauliche und funktionsgerechte angemessene Verdichtung der das Plangebiet umgrenzenden Bebauung. Auf diesem in der Innenstadt einmalig „inselartig exponierten“ und bis jetzt noch unbebauten größeren zusammenhängenden Grundstück (Wiese) soll diese Entwicklung in städtebaulich sinnvoller Form maßvoll unterstützt und weiter entwickelt werden, um so auch die Nachfrage nach innerstädtischen Baugrundstücken zu befriedigen.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe — Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973 ist das Plangebiet und die vorhandene angrenzende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Die Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) wird umrahmt und geprägt von einer ein- bis mehrgeschossigen offene (Wohn-) Bebauung (Reihenhäuser, freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser und mehrgeschossigen Wohnungsbauten) entlang der Straßen ‚Jahnstraße‘, ‚Bergstraße‘, ‚Am Mühlenteich‘ und ‚Friedrichstraße‘.

Es überwiegt hier die typische WA-Wohnnutzung mit einigen im Wohngebiet noch

planungsrechtlich zulässigen sonstigen Nutzungen.

In dem Plangebiet wird wegen seiner spezifischen „Insellage“ daher nur eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung zugelassen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sorgt, eine dem Standort angepasste und wirtschaftliche Nutzung zulässt und die Angebots- und Versorgungsqualität der Innenstadt der Kreisstadt Olpe sowie Tragfähigkeit stärkt.

8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

8.1. Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzungen im Plangebiet über Art und Maß der baulichen Nutzung sind geprägt durch die vorhandene umgebende WA-Nutzung und Bebauung sowie durch den umgebenden gültigen Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ vom 15.07.1968 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973.

Die das Plangebiet umgebende offene WA-Bebauung wirkt unmittelbar städtebaulich auf das Plangebiet; somit wird für das Plangebiet eine gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur dem Wohnen dienende Bebauung festgesetzt, die auch die Grundlage für eine wirtschaftliche und zugleich der Struktur des Plangebietes angemessene Bebauung darstellt.

Diese geplante Bebauung soll in sechs Einfamilienhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen und eine Sammelgarage oder an ihrer Stelle auch zwei Einfamilienhäuser realisiert werden.

In den beiden Mehrfamilienhäusern können im Einzelfall und ausnahmsweise tertiäre Nutzungen (z.B. Büro/Dienstleistung) unter Beachtung des § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes war dem Planverfasser und der Erbegemeinschaft sowie der Stadt Olpe bewusst, dass insbesondere noch eine Überprüfung der Besonnung / Verschattung der westlich gelegenen Wohnhäuser an der Straße „Am Mühlenteich“ sowie bei einzelnen Wohnhäusern an der „Bergstraße“ und der „Friedrichstraße“ erfolgen muss.

Diese konnte leider erst nach der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgen.

Gegenüber dem Planungsstand von 10/2008 begründet sich diese nunmehr hier gewählte Form der Festsetzungen aus den vorgetragenen Anregungen sowie aus der besonderen Beachtung des planungsrechtlichen Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme und des bauordnungsrechtlichen Abstandflächenrechtes der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW), um einen nachhaltigen Interessenausgleich der Nachbarschaftsverhältnisse zu gewährleisten.

Damit ist auch die jüngst ergangene Rechtsprechung des OVG NRW und die Literatur, insbesondere BauR 2/10, S. 173 ff und Bundesbaublatt 9/09, S.15 f. (vergl. dazu auch die erfolgte Abwägung gemäß den Anlagen der Drucksachen 79/2009, 155/2009 und ___/2010) beachtet worden.

Diese geplante städtebaulich wie architektonisch hochwertige offene Wohnbebauung (sechs freistehende Einfamilienhäuser und zwei freistehende Mehrfamilienhäuser mit einer Sammelgarage bzw. alternativ auch zwei freistehende Einfamilienhäuser) berücksichtigt aufgrund der(s) nunmehr vorgesehenen

- jeweiligen grundstücksbezogenen Hangdisposition,
- funktionsgerechten Erschließung (Wohnweg ‚A‘ und ‚B‘),
- Art der Bebauung (Lage/Standortbereich der Wohnhäuser als Einzelhäuser),
- baulichen Nutzung (Maß /Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhenentwicklung - First/EG-Geschoss mit jeweiligen Bezugspunkt),
- Bauweise (offene Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Pultdach, Firstrichtung),
- Ausschlusses von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Anordnung der Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen/integriert in das Wohnhaus und
- Anordnung der festgesetzten Baugrenzen, sodass die grundstücksbezogenen Abstandsflächen i.d.R. mind. 0.8 H (§ 6 Abs. 5 BauO NW) betragen - anstelle von 0.4 H (§ 6 Abs. 6 BauO NW)

im besondere Maße auch die Belange der bestehenden Bebauung nach ausreichender Besonnung, Belichtung und Belüftung unter Beachtung der Belange des Kleinklimas der unbebaubaren Grundstücksflächen, der zentralen privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünflächen.

Diese geplante Bebauung und die grundstücksbezogenen Nutzungsmöglichkeiten wirken weder „rücksichtslos“ noch „erdrückend“ auf die bestehende angrenzende Bebauung und stellt somit auch keine Gefahr für das Leben und die Gesundheit ihrer Bewohner dar. Der von der Rechtsprechung entwickelte Begriff der "erdrückenden Wirkung“ würde sicherlich dann vorliegen, wenn die geplanten einzeln stehenden Wohngebäude wegen ihres Ausmaßes, wegen ihrer Baumasse, ihrer Höhe oder ihrer massiven Gestaltung die angrenzende Bebauung unangemessen und unzumutbar benachteiligen und ihr förmlich die Luft nehmen würde – sie sich also auch nicht in die umgebende bestehende Bebauung städtebaulich einfügen würde.

Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot will also einen angemessenen Interessenausgleich im Nachbarschaftsverhältnis gewährleisten. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmebegünstigten ist, desto mehr kann auch von ihm eine Rücksichtnahme verlangt werden – und das ist hier ‚stellvertretend‘ durch die nachhaltigen Veränderungen der nachbarschützenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geschehen.

Es lässt sich aber auch kein Anspruch auf eine bestimmte Dauer oder Qualität der Tagesbelichtung oder eine unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Wohnhauses/eines Grundstücks herleiten.

Ein Nachbar kann abgesehen von Extremfällen keine über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgehende Rücksichtnahme beanspruchen.

So sind die möglichen partiellen Einschränkungen der Besonnung in den Morgenstunden bei einzelnen Wohnhäusern entlang der Bergstraße von ihren Bewohnern hinzunehmen. Das trifft auch zu für die partiellen bis größeren Einschränkungen bei der Nachmittags- und/oder Abendbesonnung auf den Terrassen und Balkonen der Wohnungen in den beiden Eigentums- und Mietwohnungsanlagen

an der Straße ‚Am Mühlenteich, Haus 3 bis 7‘ (diese Einschränkungen werden im Wesentlichen bereits durch die hohe Böschung hervorgerufen, vergl. Bild 9-15). In bebauten Ortlagen ist dies normal und von dem davon Betroffenen hinzunehmen. Durch die geplante Wohnbebauung ist es unvermeidbar, dass die bestehende Wohnbebauung an bestimmten und relativ genau bestimmbareren Jahres- und Tagesabschnitten über das derzeitige Maß hinaus zusätzlich verschattet wird – deshalb werden sie aber nicht in ihrer Belichtungs- und Besonnungsqualität unzumutbar eingeschränkt.

Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO NW eingehalten, kann sich der betroffene Nachbar/die betroffenen Nachbarn in der Regel nicht darauf berufen, dass die geplanten angrenzenden Vorhaben rücksichtslos seien, weil sie die Besonnung seines Grundstücks beeinträchtigen, die Aussicht einschränken oder Einblickmöglichkeiten schaffen.

Treten derartige Beeinträchtigung trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften auf, müssen sie nach dem Willen des Gesetzgebers grundsätzlich als sozialadäquat und zumutbar hingenommen werden.

Zum Schutz vor „Einblick“ und um einen größeren „Sozial- oder Wohlfahrtsabstand“ zur Sicherung der „Privatheit“ zu gewährleisten, wird zusätzlich in diesem Planverfahren zur Berücksichtigung des Gebotes der Rücksichtnahme und zum Schutz der Nachbarn auf die Möglichkeiten der Abstandreduzierung im Sinne von § 6 Abs. 6 BauO NRW verzichtet. Der Abstand von den Grenzen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zur westlichen / östlichen Grundstücksgrenze / Plangebietsgrenze wird unter Beachtung der ergangenen neusten höchstrichterlichen Rechtsprechung, der Kommentierung und der Fachaufsätze i.d.R. auf mind. 0.8 H gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 LBO NW bis über 1.0 H vergrößert.

Die zu erwartende Verschattung der Balkone und Terrassen der östliche angrenzenden Wohnbebauung ‚Am Mühlenteich‘ sowie der Wohnbebauung entlang der Bergstraße und Jahnstraße ist aus dem im folgenden dargestellten Verschattungsplan und den dazu gehörenden Schnitten ‚A bis I‘ zu erkennen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die jahreszeitlichen „Momentaufnahmen“ des ‚21. Juni, 21. März / 21. September, 21. Dezember‘ dargestellt wurden; aufgrund des Sonnenverlaufes und der Jahreszeiten können sich die Schattenverläufe punktuell positiv oder negativ (insbesondere während der Winterzeit) verändern.

1. Bestehende östliche Wohnhäuser entlang der ‚Bergstraße‘:

Die talseitigen Sichtmöglichkeiten bzw. Sichtachsen aus dem Gärten der Häuser an der ‚Bergstraße‘ werden durch die räumliche Anordnung, Baumasse und Höhenentwicklung der Wohnhäuser 1 bis 6 und die nicht überbaubaren Grundstücks-, Frei- und Grünflächen soweit wie möglich nicht eingeschränkt.

Die talseitigen Sichtmöglichkeiten sind in der Regel von den Fenstern im 1. OG. ohne Einschränkung möglich, vom Garten/EG weitgehend möglich. In den Morgenstunden können jahreszeitliche Einschränkungen der Morgensonne bei einzelnen Wohnhäusern auftreten.

Diese partielle Einschränkung ist städtebaulich und im Rahmen des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme ohne weiteres vertretbar und hinzunehmen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Abstandflächenrecht und das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme keinen Anspruch auf ewige freie Aussicht in die Landschaft kennen.



Bild 20 - Blick vom Garten der Häuser Nr. 37 und 39 in Richtung Plangebiet, Bebauung der Straße ‚Am Mühlenteich‘ und in die östliche Landschaft



Bild 21 - Blick vom Garten des Hauses Nr. 45 nord-östlich in Richtung Plangebiet, Bebauung der Straße ‚Am Mühlenteich‘ und in die nord-östliche Landschaft

2. Bestehende westliche Wohnhäuser entlang der ‚Jahnstraße‘:

Die talseitigen Sichtmöglichkeiten bzw. Sichtachsen zumindest aus den Fenstern der 1. OG der Reihenhäuser an der Jahnstraße werden durch die räumliche Anordnung, Baumasse und Höhenentwicklung der Wohnhäuser 5 bis 8 und die nicht überbaubaren Grundstücks- und Freiflächen soweit wie möglich nicht eingeschränkt.

Diese partielle Einschränkung ist städtebaulich und im Rahmen des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme ohne weiteres vertretbar und hinzunehmen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Abstandflächenrecht und das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme keinen Anspruch auf ewige freie Aussicht in die Landschaft kennen.

3. Bestehende Wohnbebauung an der Straße ‚Am Mühlenteich‘:

(vergl. dazu auch die Bilder 9 bis 15)

Gemäß dem Schnitt ‚A und B‘ kann eine punktuell zusätzliche Verschattung des Wohngebäudes ‚Am Mühlenteich, Nr. 8‘ in der Winterzeit bereits ab dem späten Mittag und in den anderen Jahreszeiten ab dem späten Nachmittag bis Abend auftreten.

Gemäß dem Schnitt ‚C‘ kann eine punktuelle zusätzliche Verschattung des nördlichen Teils des Wohngebäudes ‚Am Mühlenteich, Nr. 7‘ je nach Jahreszeit in den Nachmittags- und Abendstunden auftreten.

Gemäß dem Schnitt ‚D‘ tritt während der Zeit von Februar/März bis September/Okttober keine zusätzliche Verschattung des Wohngebäudes ‚Am Mühlenteich, Nr. 7‘ auf. In der Winterzeit, insbesondere in der Zeit ab November bis Januar, kann ab nachmittags mit einer punktuellen Verschattung gerechnet werden.

Gemäß dem Schnitt ‚E‘ tritt während der Zeit von Februar/März bis September/Okttober keine bzw. in den Abendstunden eine jahreszeitlich punktuelle Verschattung des Wohngebäudes ‚Am Mühlenteich, Nr. 5‘ auf. In der Winterzeit, insbesondere im Dezember bzw. November bis Januar, ist mit keiner weiteren Verschattung zu rechnen.

Gemäß dem Schnitt ‚F‘ tritt während der Zeit von Februar/März bis September/Okttober in den Nachmittagstunden bzw. in den Abendstunden eine jahreszeitliche Verschattung des Wohngebäudes ‚Am Mühlenteich, Nr. 3‘ auf. In der Winterzeit, insbesondere im Dezember bzw. November bis Januar, ist mit einer punktuellen Verschattung ab dem späten Mittag zu rechnen.

Zur weiteren Reduzierung dieser möglichen jahreszeitlich punktuell auftretenden Verschattung wird die Bauweise/bauliche Nutzung (vergl. dazu Seite 18) zugunsten des Wohngebäudes ‚Am Mühlenteich, Nr. 3‘ insoweit verbindlich geändert, dass beim Haus 4 die höhere Seite des versetzten Pultdaches bergseitig stehen muss.

Diese partielle Einschränkungen sind städtebaulich und im Rahmen des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme ohne weiteres vertretbar und hinzunehmen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Abstandflächenrecht und das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme keinen Anspruch auf ewige freie Aussicht in die Landschaft kennen.

4. Bestehende Wohnbebauung an der ‚Friedrichstraße‘:

Gemäß den Schnitten ‚G bis I‘ ist in der Winterzeit, insbesondere im November bis Januar, bei den Häusern Nr. 42 und 44 eine punktuelle Verschattung über die Verschattung durch die grenzständigen Tannen möglich.

Diese partielle Einschränkungen sind städtebaulich und im Rahmen des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme ohne weiteres vertretbar und hinzunehmen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Abstandflächenrecht und das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme keinen Anspruch auf ewige freie Aussicht in die Landschaft kennen.



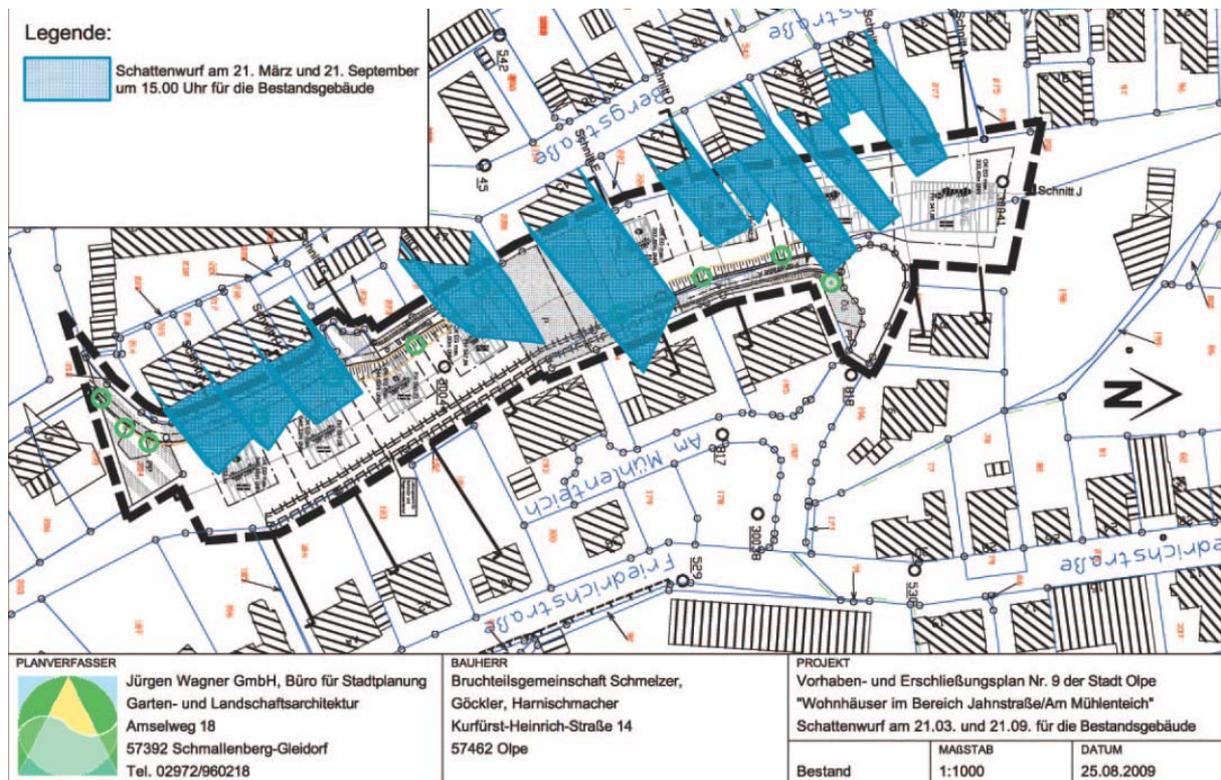
Bild 22 - Blick auf die durch hohen grenzständigen Bewuchs teilweise verdeckte Bebauung „Friedrichstraße Nr. 40 bis 45“

Im folgenden sind zum besseren Verständnis der vorherigen Ausführungen die jeweiligen Schattenwürfe der bestehenden Bebauung und die der geplanten Bebauung dargestellt, jeweils zu verschiedenen Zeiten am 21. Juni eines jeden Jahres (vergl. dazu den Schattenwurf bei den o.a. Bilder Nr. 7-16 und 19-21, aufgenommen am 20. März gegen 14.30 Uhr).

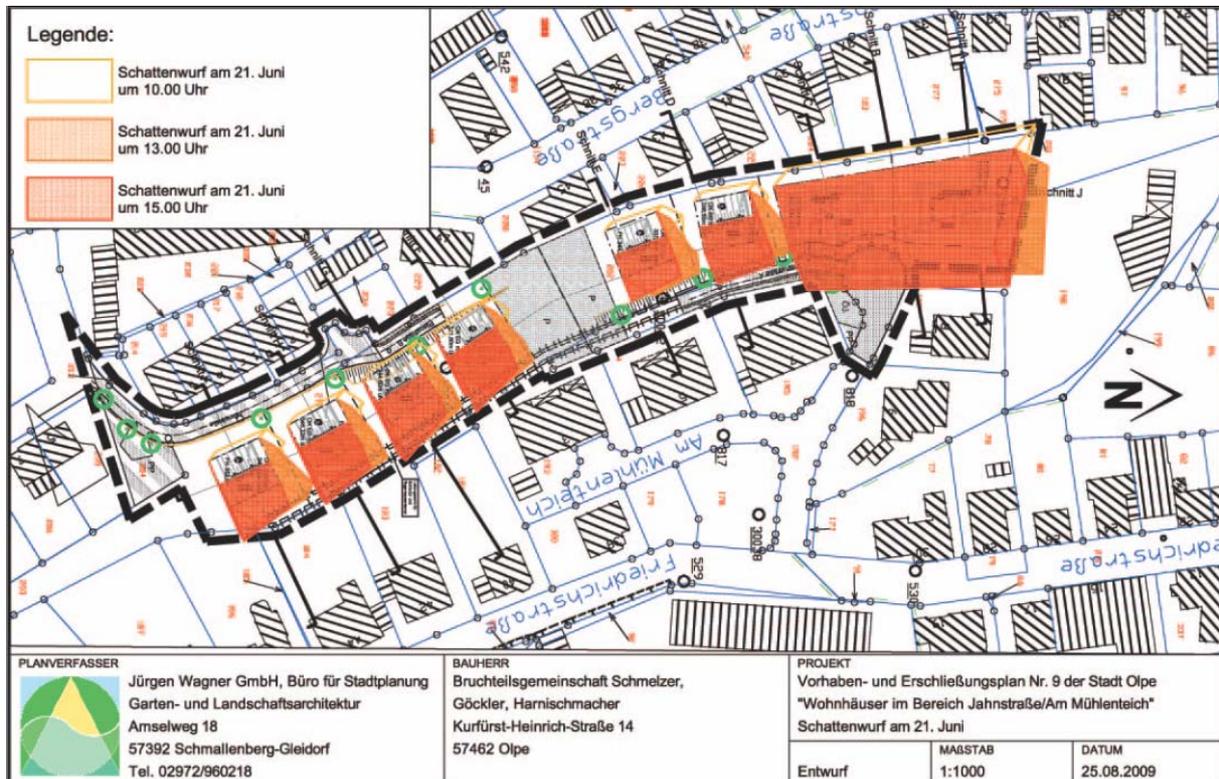
Dazu sind auch in 8 Schnitten die Schattenwirkungen der einzelnen geplanten Wohnhäuser auf die jeweils betroffene Randbebauung, dargestellt zu verschiedenen Jahreszeiten am 21. Juni, 21. September / 21. März und 21. Dezember.

Bei den dargestellten Schatten kann es sich nur um eine jahres- und tageszeitliche Momentaufnahme handeln.

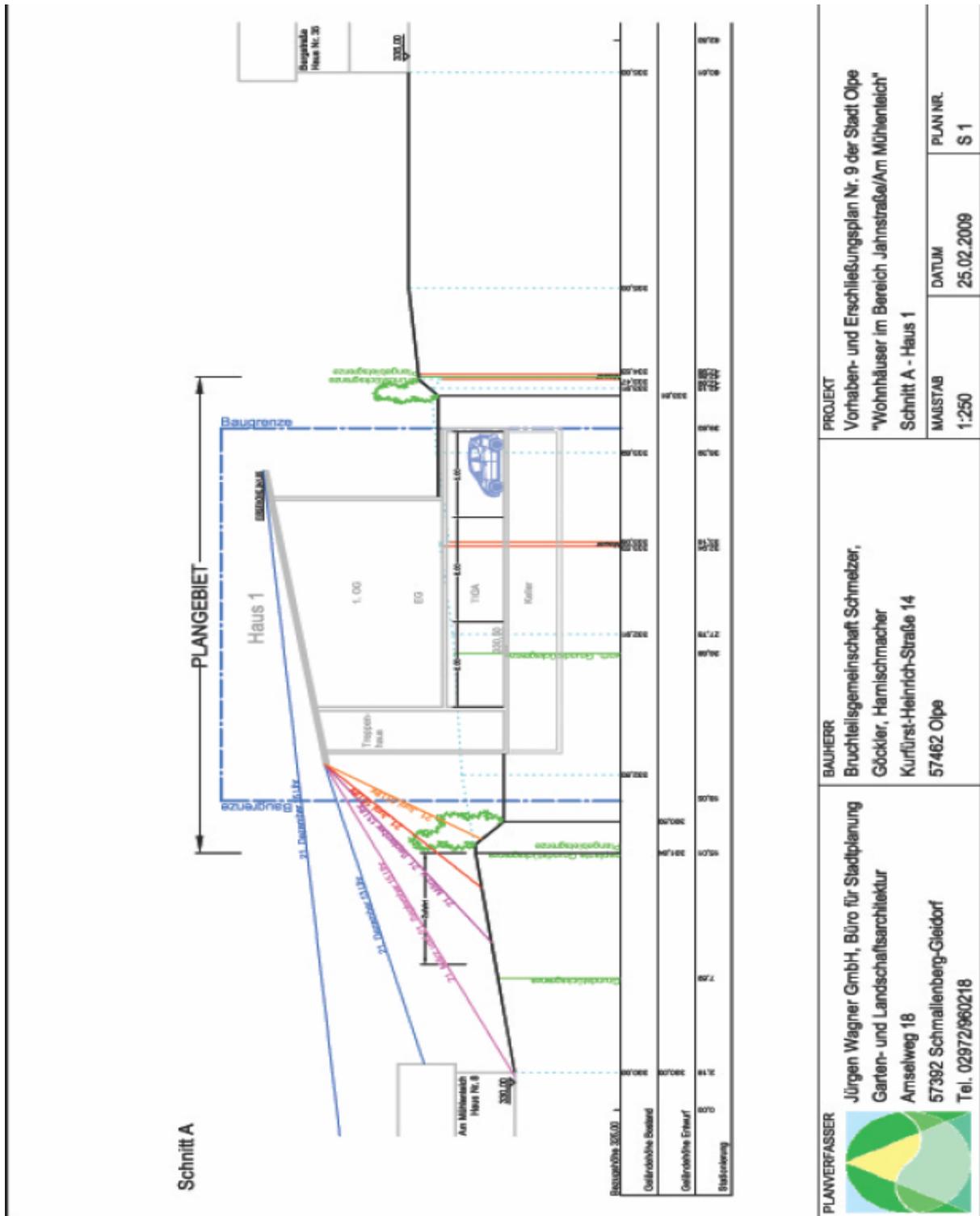
Aufgrund des Sonnenverlaufes und der verschiedenen Jahreszeiten verändern sich diese dargestellten Schattenverläufe ständig und müssen daher von dem Betrachter entsprechend angepasst werden.



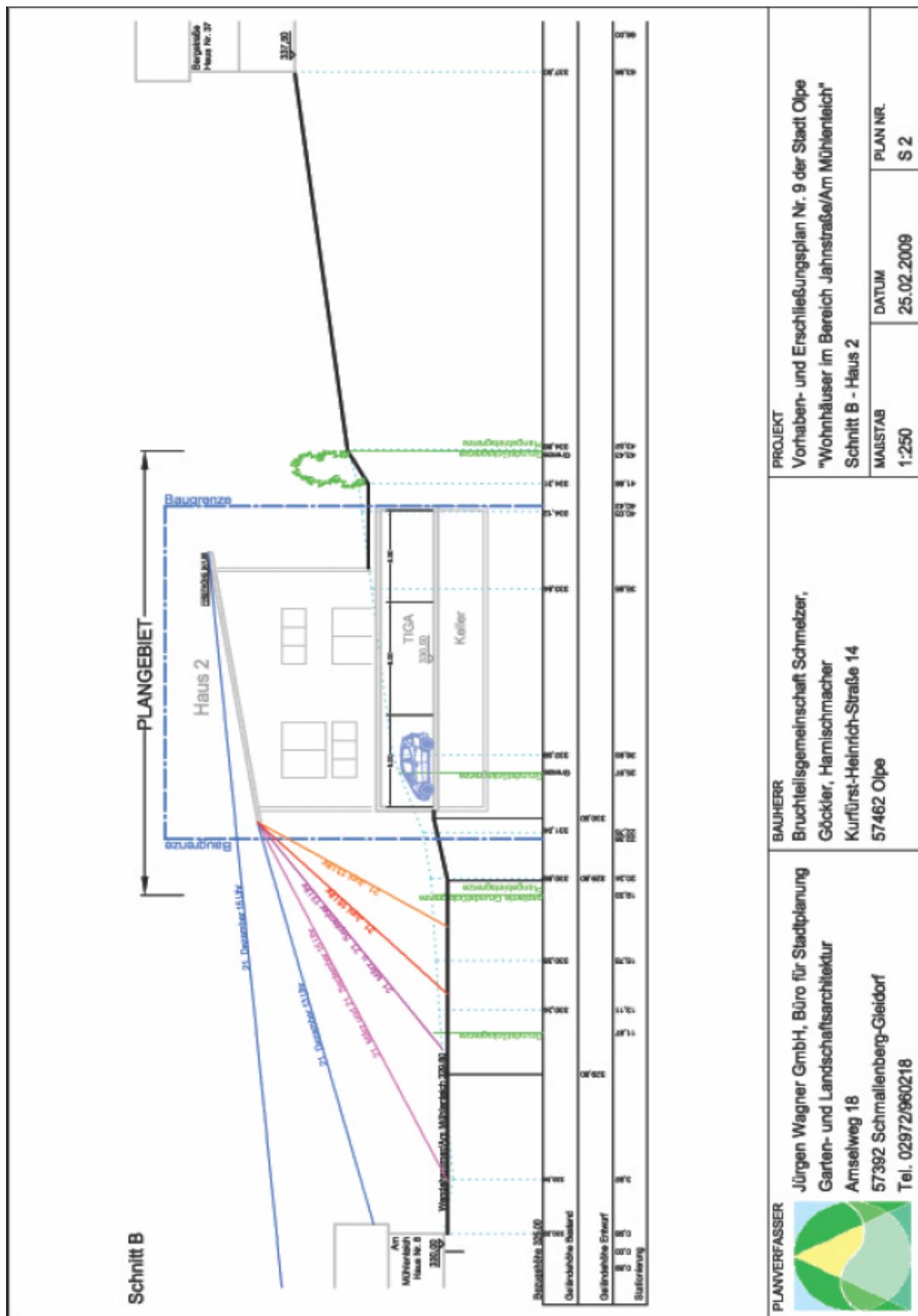
Plan 1 – Schattenwurf der vorhandenen Bebauung der Bergstraße am 21.03. und 21.09. eines jeden Jahres und ihre Auswirkungen auf die geplante Bebauung (vergl. dazu die Bilder 7 -16 und 19 – 21)



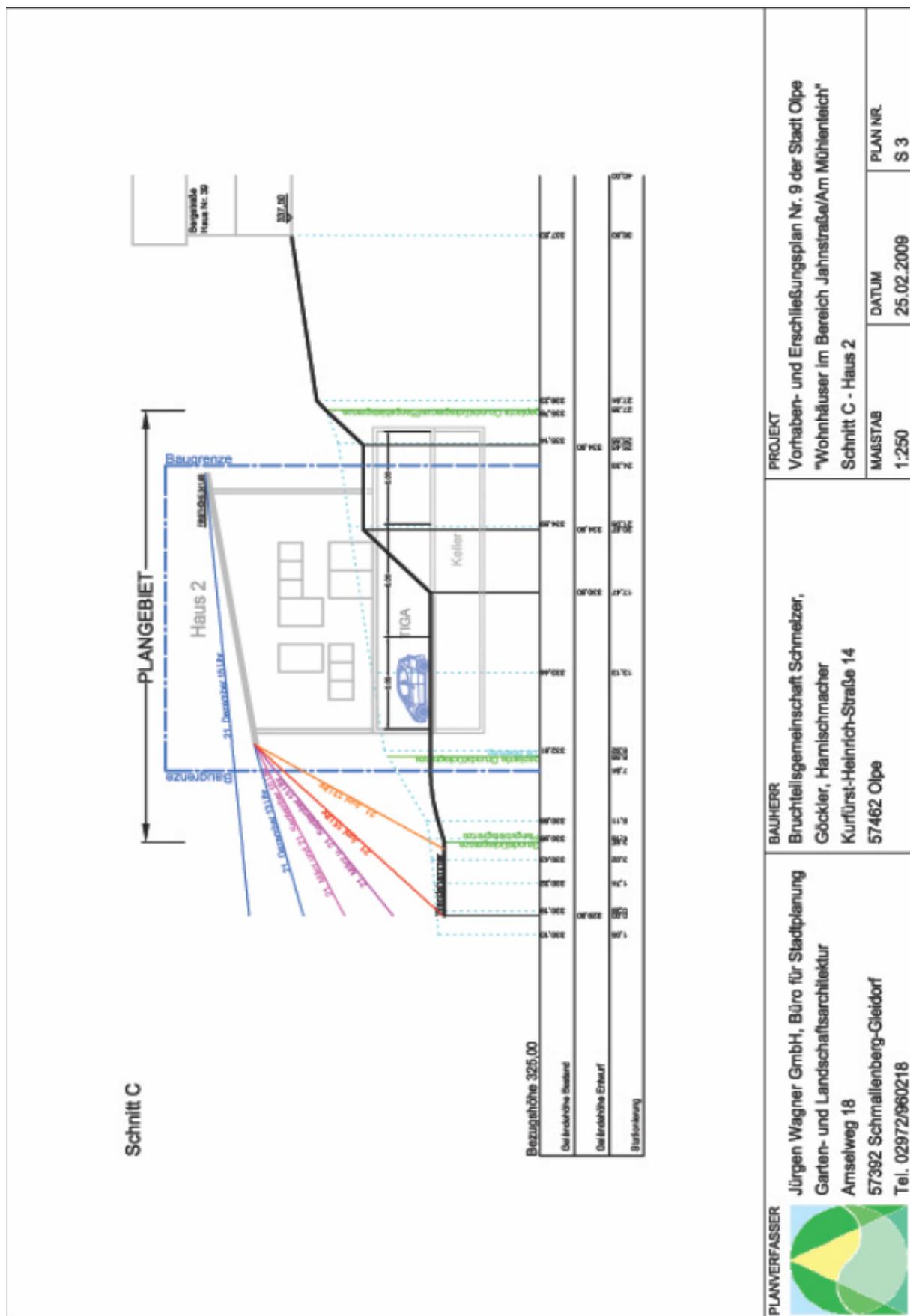
Plan 2 – Schattenwurf der geplanten Bebauung auf die vorhandene Bebauung entlang der Straßen „Am Mühlenteich“ und „Friedrichstraße“ zu verschiedenen Tageszeiten am 21.06.



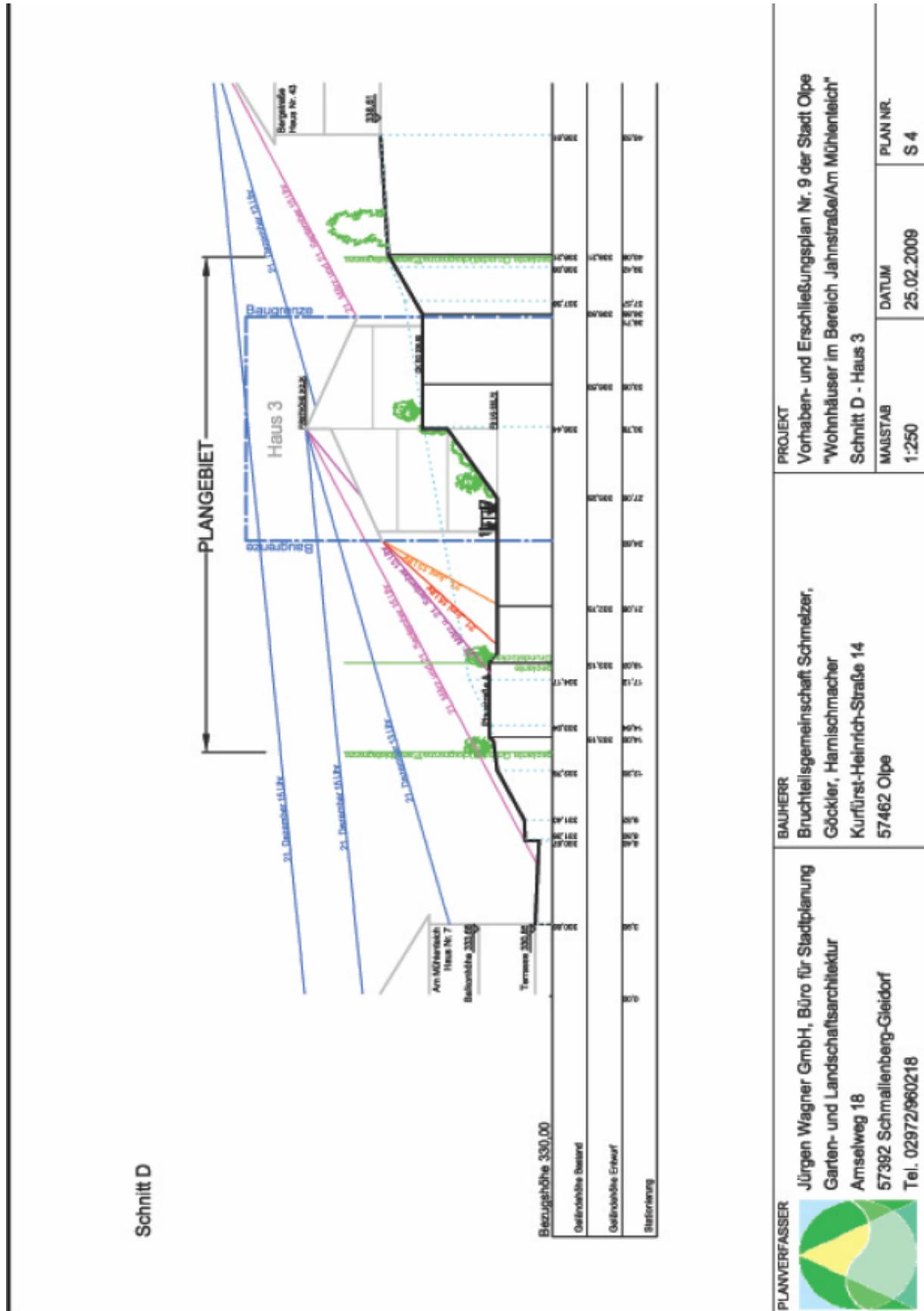
Plan 3 – Schattenwurf ‚Schnitt A‘ der geplanten Bebauung (Haus 1) am 21.12., 21.03/21.09. und 21.06. eines jeden Jahres auf die vorhandene Bebauung „Am Mühlenteich, Nr. 8“ (der vorhandene grenznahe Bewuchs wurde nicht berücksichtigt, vergl. dazu das Bild 19)



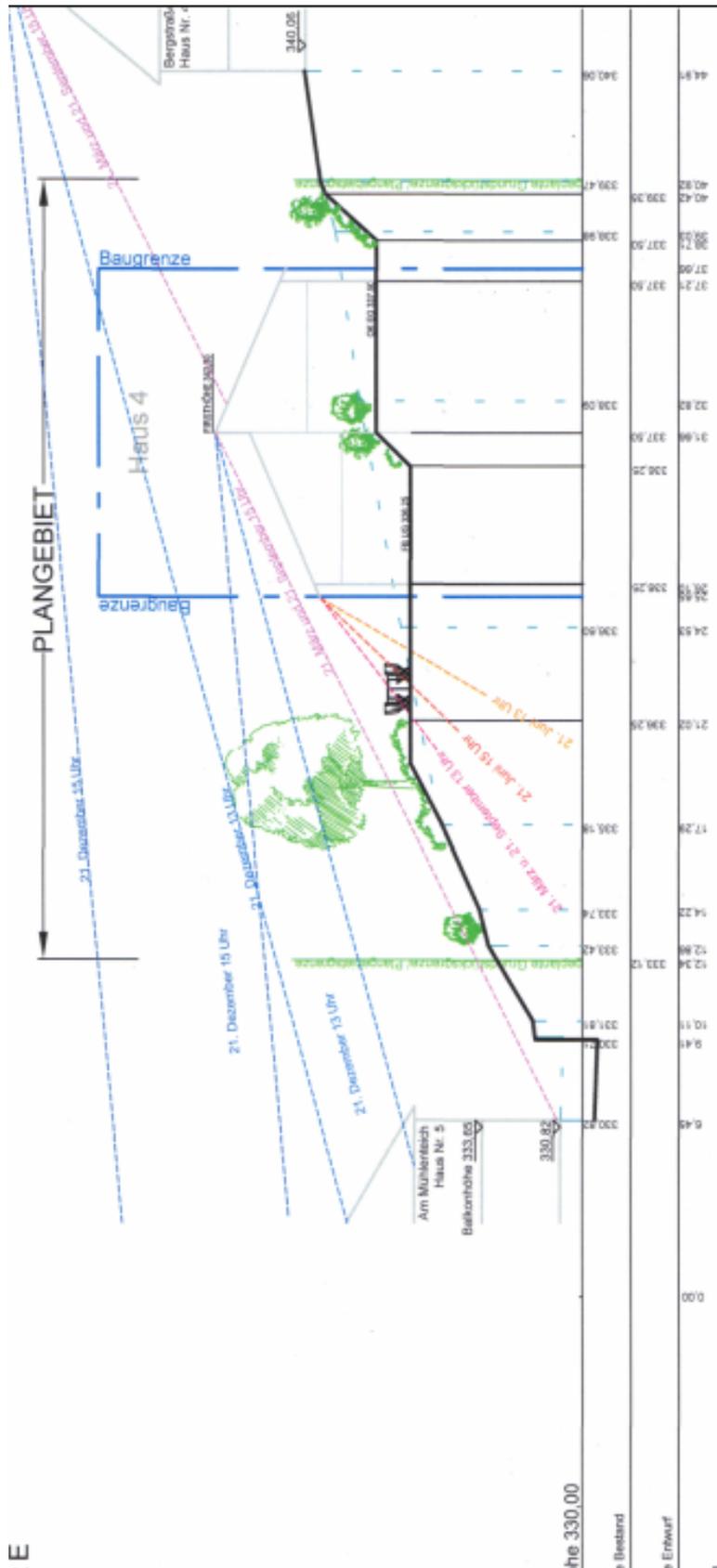
Plan 4 – Schattenwurf ‚Schnitt B‘ der geplanten Bebauung (Haus 2) am 21.12., 21.03/21.09. und 21.06. eines jeden Jahres auf die vorhandene Bebauung „Am Mühlenteich, Nr. 8“ (vergl. dazu die Bilder 7,9,15 – 17 sowie der uneingeschränkte ‚Tal- und Landschaftsblick‘ z.B. für das Haus ‚Bergstraße, Nr.37‘ , ab 1.OG)



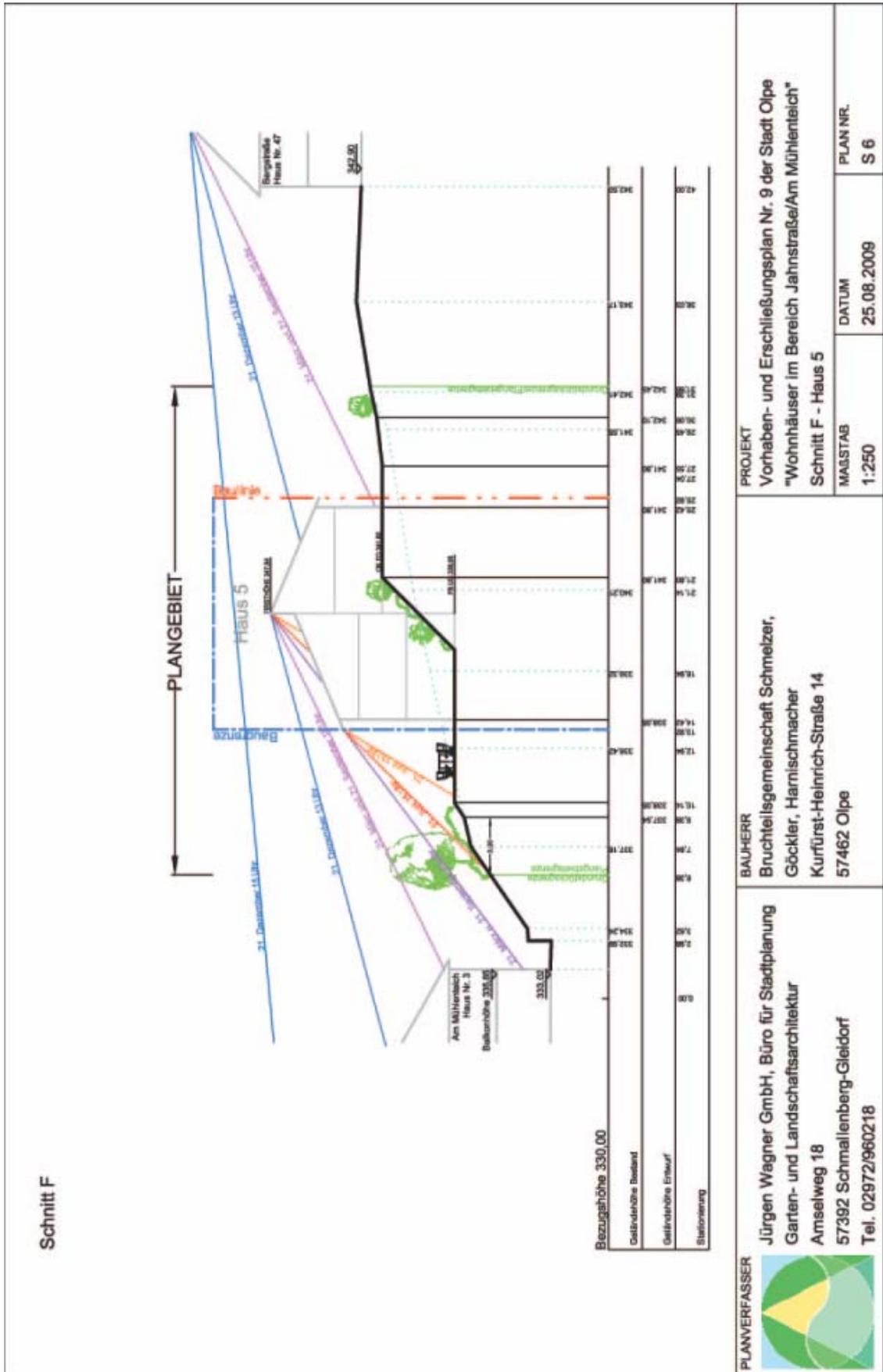
Plan 5 – Schattenwurf ‚Schnitt C‘ der geplanten Bebauung (Haus 2) am 21.12., 21.03/21.09. und 21.06. eines jeden Jahres in Richtung Wendehammer der Straße ‚Am Mühlenteich‘



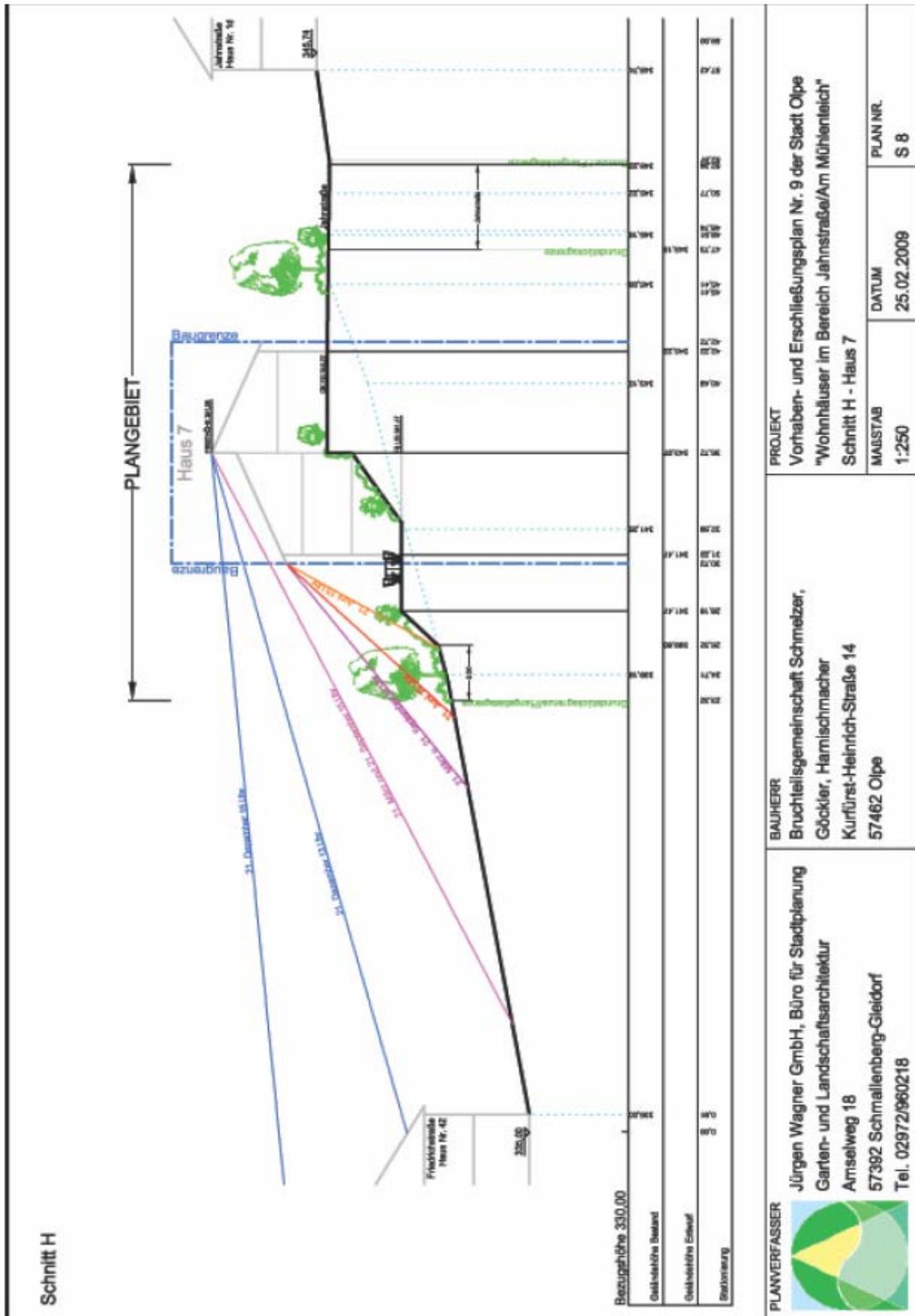
Plan 6 – Schattenwurf ‚Schnitt D‘ der geplanten Bebauung (Haus 3) am 21.12., 21.03/21.09. und 21.06. eines jeden Jahres auf die vorhandene Bebauung „Am Mühlenteich, Nr. 7“ (vergl. dazu die Bilder 7,9,15 – 17 sowie der uneingeschränkte ‚Tal- und Landschaftsblick‘ z.B. für das Haus ‚Bergstraße, Nr.43‘, ab 1.OG)



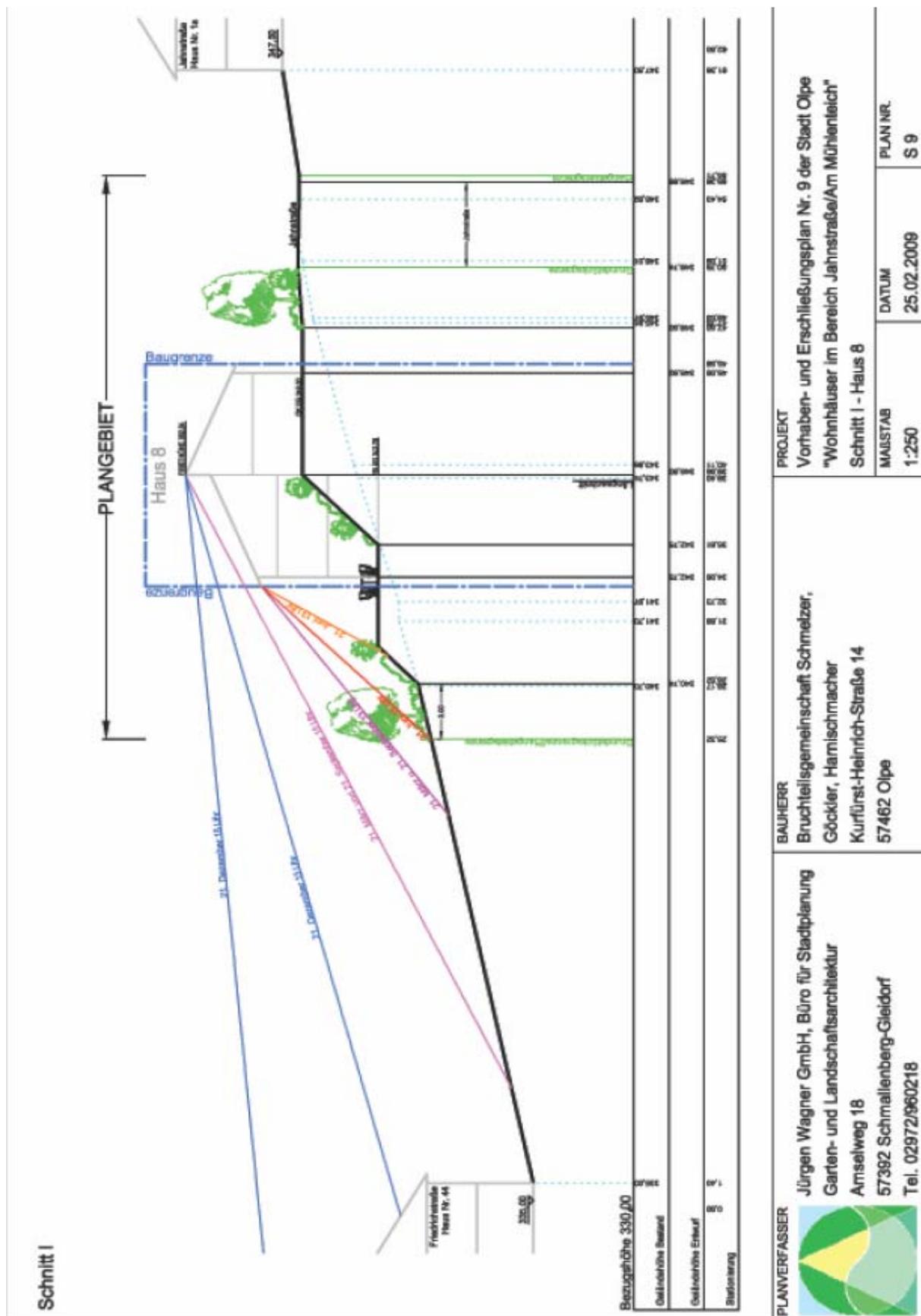
Plan 7 A – Schattenwurf ‚Schnitt E‘ der geplanten Bebauung (Haus 4) am 21.12., 21.03/21.09. und 21.06. eines jeden Jahres auf die vorhandene Bebauung „Am Mühlenteich, Nr. 5“ (vergl. dazu die Bilder 7, 9, 11,13,14)



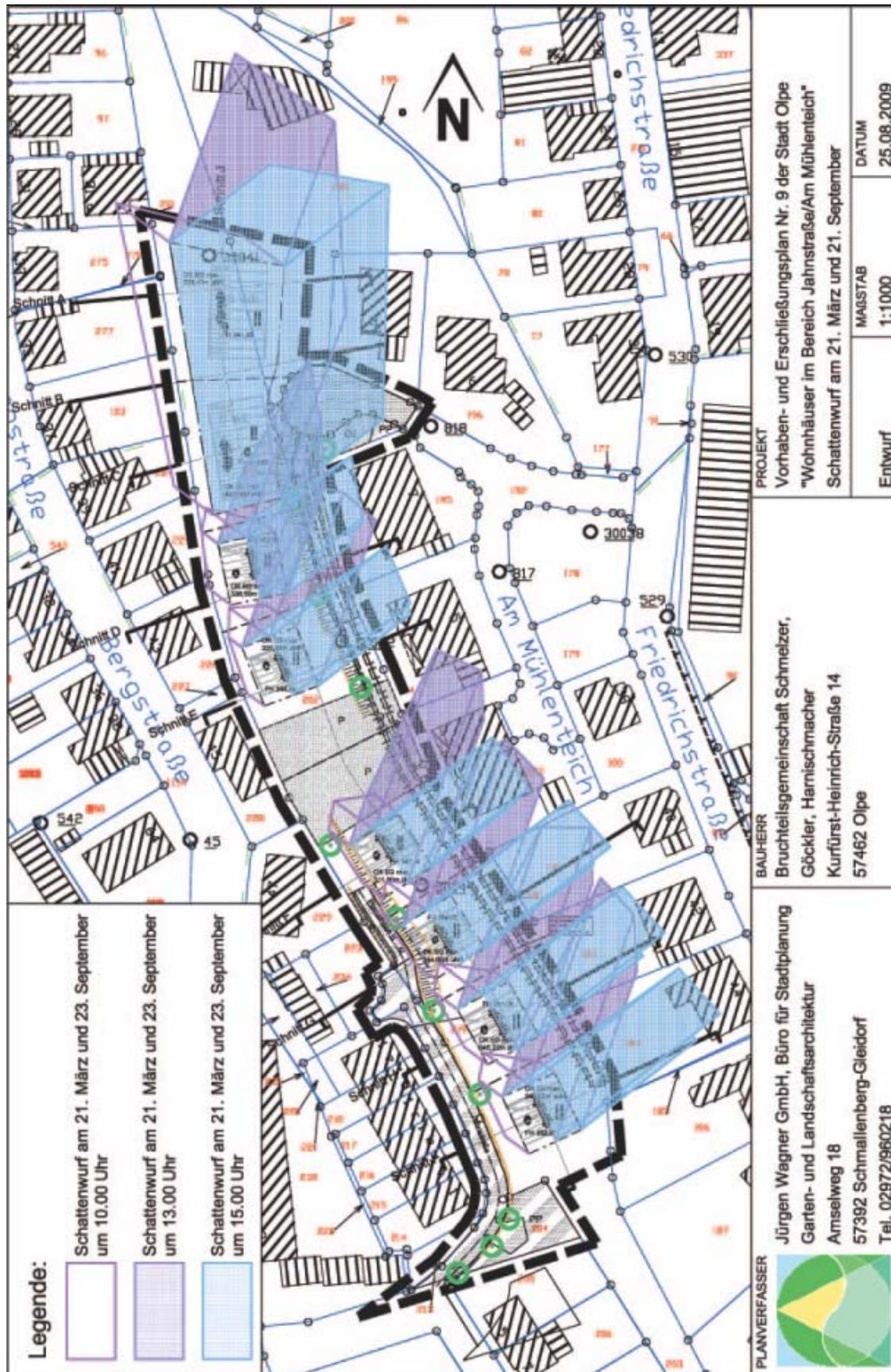
Plan 8 – Schattenwurf ‚Schnitt F‘ der geplanten Bebauung (Haus 5) am 21.12., 21.03/21.09. und 21.06. eines jeden Jahres auf die vorhandene Bebauung „Am Mühlenteich, Nr. 3“ (vergl. dazu die Bilder 7, 9, 11,12, 14,16)



Plan 10 – Schattenwurf ‚Schnitt H‘ der geplanten Bebauung (Haus 7) am 21.12., 21.03/21.09. und 21.06. eines jeden Jahres auf die vorhandene Bebauung „Friedrichstraße, Nr. 42“, der grenzständiger Bewuchs ist nicht berücksichtigt (vergl. dazu das Bild 22)



Plan 11 – Schattenwurf ‚Schnitt H‘ der geplanten Bebauung (Haus 8) am 21.12., 21.03/21.09. und 21.06. eines jeden Jahres auf die vorhandene Bebauung ‚Friedrichstraße, Nr. 44‘, der grenznandiger Bewuchs ist nicht berucktigt (vergl. dazu das Bild 22)



Plan 12 – Zusammenfassende Darstellung des Schattenwurfes der geplanten Bebauung auf die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Am Mühlenteich“ und „Friedrichstraße“ zu verschiedenen Tageszeiten am 21.03. und 21.09. eines jeden Jahres – der Nachmittag- und Abendschatten ist unberücksichtigt

Die folgenden Bilder zeigen exemplarisch den Verlauf der Sonne am 21. Dezember, 21. März / 21. September und 21. Juni eines jeden Jahres im Bereich des $\sim 51'5^\circ$ nördliche Breite (Dortmund – Halle, annähernd Stadtgebiet Olpe [$51'1'50''$ nördliche Breite]).

Unter Beachtung des Sonneverlaufs und der jeweiligen Sonnebahn (vergl. Bild 16) kann somit der von der geplanten Bebauung vermeintlich betroffene Anlieger die Richtigkeit der o.a. Aussagen zur Verschattung seines Wohnhauses / seiner Eigentumswohnung / seiner Wohnung bzw. generell seine eigene Betroffenheit überprüfen.

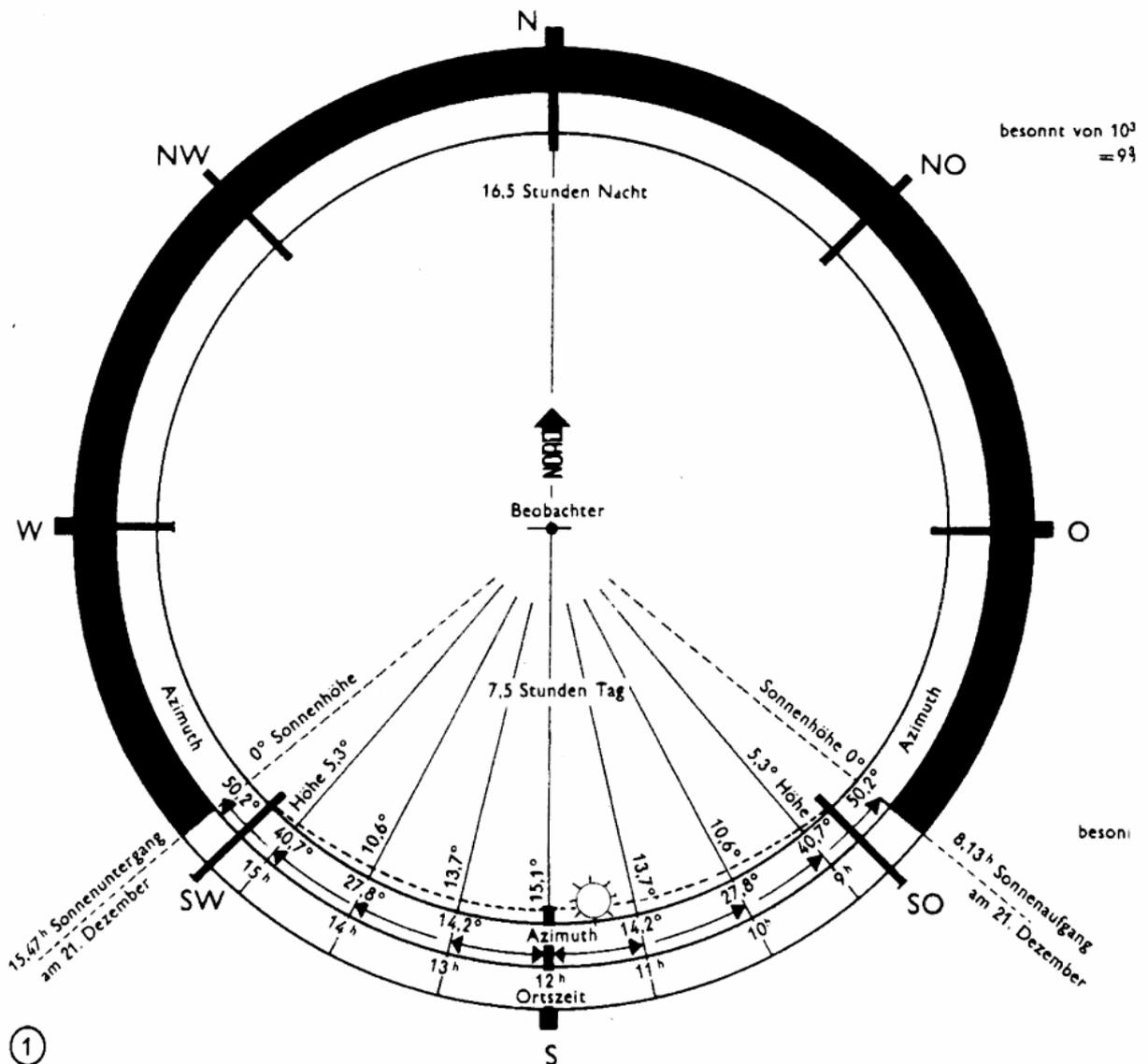


Bild 23 – **Wintersonnenwende** (annähernd 21. Dezember), kürzester Tag des Jahres, $\sim 51'5^\circ$ nördliche Breite (Höhe ca. Dortmund [annähernd Stadtgebiet Olpe - $51'1'50''$ nördliche Breite] – Halle)
 Quelle: Neufert, Bauentwurfslehre, Frankfurt/Main 1960, S. 117ff (111 ff); vergl. auch Universität Karlsruhe, Institut für Städtebau und Landesplanung, ILS Lehrmodul Besonnung

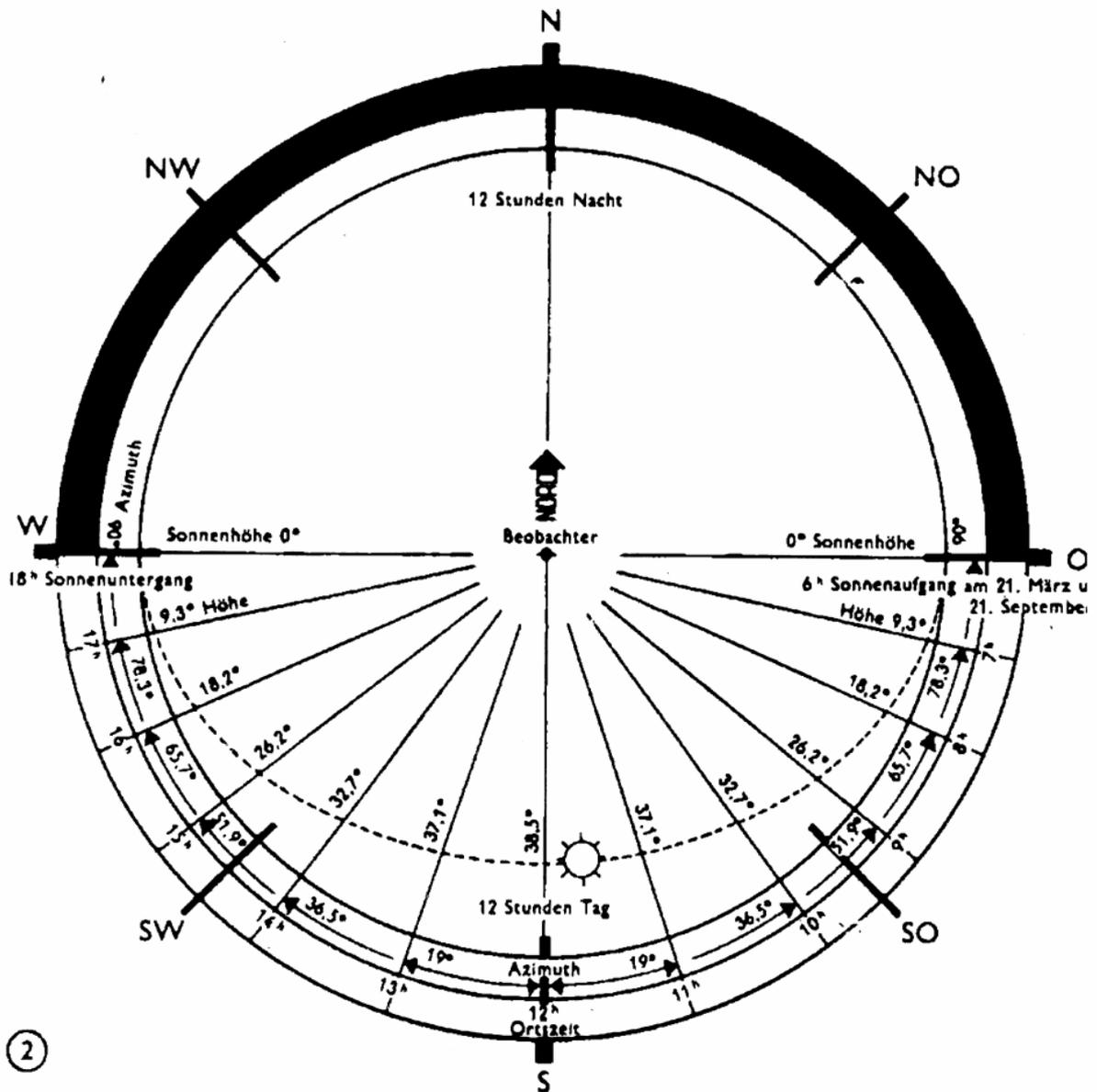


Bild 24 – **Sonnenbahn** zur Zeit der
Frühjahrs-Tagnachtgleiche (annähernd 21. März),
Herbst-Tagnachtgleiche (annähernd 23. September)
~ 51'5 ° nördliche Breite (Höhe ca. Dortmund [annähernd Stadtgebiet Olpe - 51'1'50
nördliche Breite] – Halle)
Quelle: Neufert, Bauentwurfslehre, Frankfurt/Main 1960, S. 117ff (111 ff); vergl. auch Uni-
versität Karlsruhe, Institut für Städtebau und Landesplanung, ILS Lehrmodul Besonnung

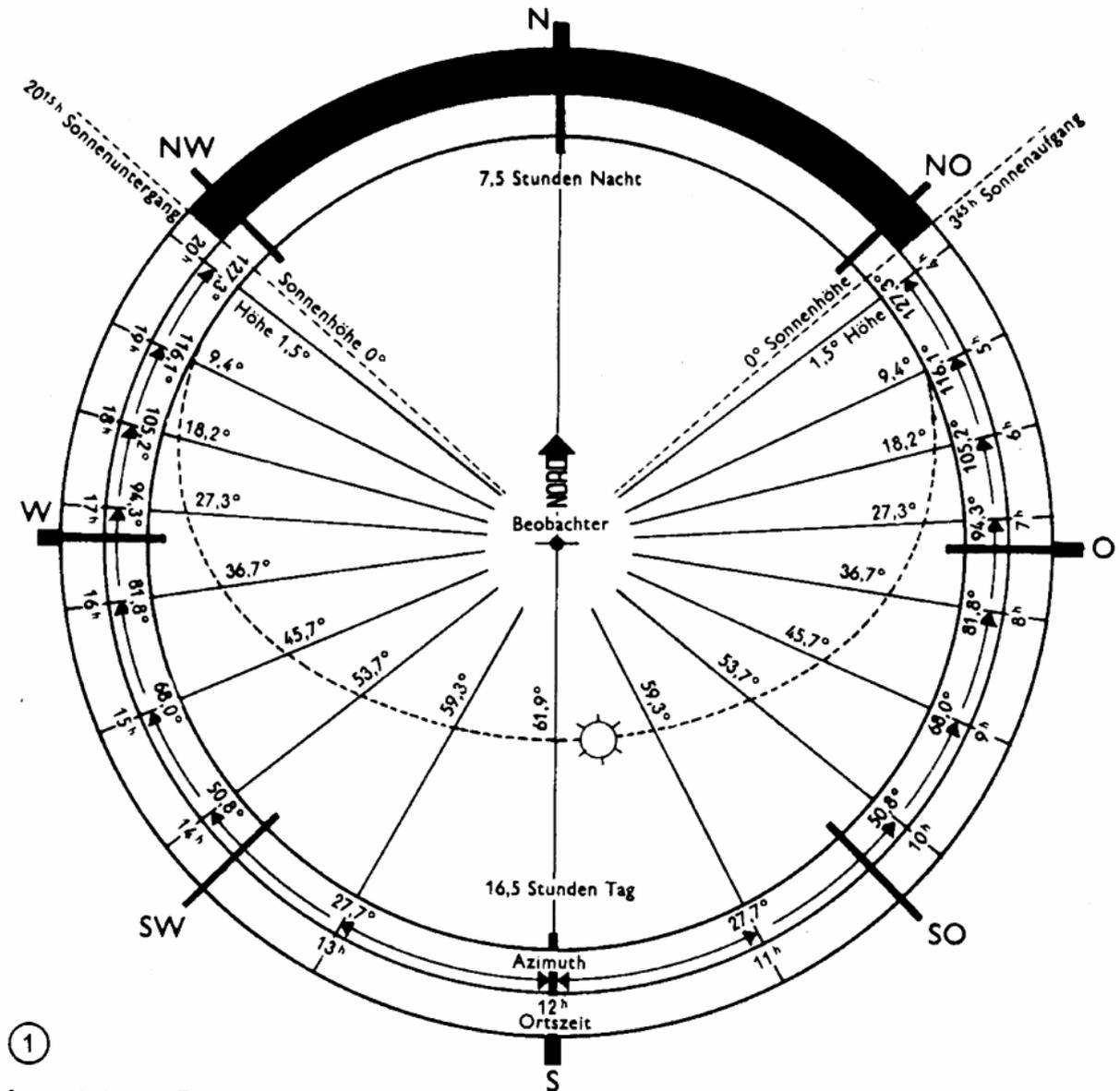


Bild 25 – **Sonnenbahn zur Zeit der Sommersonnenwende** (annähernd 21. Juni)

längster Tag des Jahres

~ 51'5 ° nördliche Breite (Höhe ca. Dortmund [annähernd Stadtgebiet Olpe - 51'1'50 nördliche Breite] – Halle)

Quelle: Neufert, Bauentwurfslehre, Frankfurt/Main 1960, S. 117ff (111 ff); vergl. auch Universität Karlsruhe, Institut für Städtebau und Landesplanung, ILS Lehrmodul Besonnung

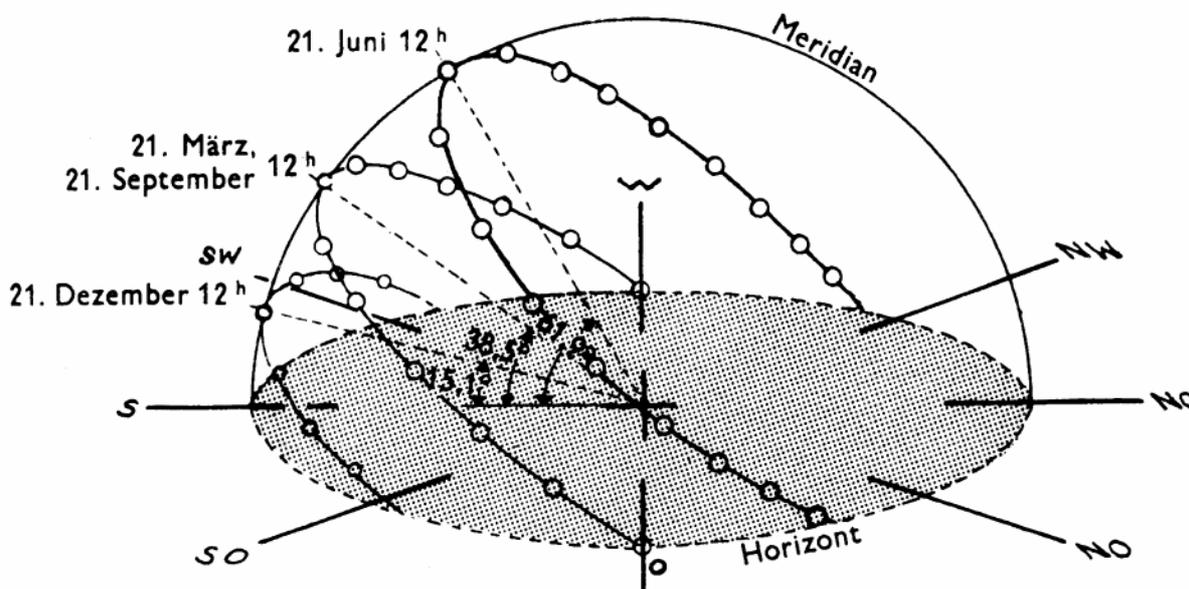


Bild 26 – Sonnenbahnen in Abhängigkeit der Jahreszeiten in Beziehung zum Wohnhaus
~ 51°5' nördliche Breite (Höhe ca. Dortmund [annähernd Stadtgebiet Olpe - 51°1'50' nördliche Breite] – Halle)
Quelle: Neufert, Bauentwurfslehre, Frankfurt/Main 1960, S. 117ff (111 ff); vergl. auch Universität Karlsruhe, Institut für Städtebau und Landesplanung, ILS Lehrmodul Besonnung

Bei der Planung und Realisierung der baulichen Anlagen sind die Vorschriften

- der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV vom 24.07.2007 (BGBl. I S.1519), hier insbesondere §§ 3 und 4 Anlage 1 und seiner Änderungen (Verschärfung um 30 %, ab 2012 nochmals um 30%) gemäß EnEV 2009 (BR-Drucksache/Beschluss 569/08 vom 06.03.2009),
- des alternativen Berechnungsverfahrens nach DIN V 4108-6, DIN 4701-10 oder nach der Vornorm DIN V 18599 sowie
- des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG vom 07.08.2008, BGBl. I S.1658), hier insbesondere §§ 3 Abs. 1 und 5,

zwingend zu beachten und umzusetzen.

Danach sollen bei den Wohngebäuden alle erforderlichen Maßnahmen geplant und durchgesetzt werden, die zu einer erheblichen und nachhaltigen Reduzierung von mind. 80% der Energiekosten führen und damit eine erfolgreiche energiesparenden Wohnanlage mit Vorbildcharakter für die Stadt Olpe und den Kreis Olpe darstellen wird.

Die bisher unbebauten Grundstücksflächen des Plangebietes gewährleisten eine optimale lufthygienische Situation (Belüftung, Durchlüftung etc. zum Abtransport der Schadstoffe) zwischen den baulichen Anlagen und Nutzungen der das Plangebiet umgebenden Bebauung und ihren Freiflächen (Hausgärten etc.).

Die festgesetzte ‚Nord-Süd‘ Orientierung der Baukörper, die gewählten Mindestabstände, die nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die Form und die jeweilige Höhenentwicklung der Baukörper sowie die äußere und innere Erschließung des Baugebietes gewährleistet auch weiterhin ein hohes Maß der Belüftung, Durchlüftung etc. des Plangebietes und der umgebenden Bebauung.

Daneben werden durch die festgesetzten Maßnahmen im Städtebaulichen Vertrag explizit eine Emissionsminderung an der Quelle (Gebäude, Heizung, Wärmeerzeugung, Orientierung des ruhenden Verkehrs) durchgeführt, die wesentlich und nachhaltig zu einer Verbesserung des Kleinklimas bzw. der bioklimatischen Qualität des Plangebietes etc. beitragen.

Die Vorschriften zur Gestaltung ermöglichen eine dem Standort angemessene Architektur.

Die ehemals bestehenden Erschließungs- und Wegebeziehungen werden wieder aufgenommen und durch den entsprechend verbindenden Fußweg unterstrichen.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

8.2. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Stadt Olpe nicht an die Vorschriften des § 9 BauGB gebunden.

Aufgrund des städtebaulichen Charakters der WA-Umgebungsbebauung werden hier nur Wohngebäude (sechs Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser oder an ihrer Stelle 2 Einfamilienhäuser, alle jeweils freistehend) festgesetzt.

Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen, da sie die vorhandene städtebauliche Situation und Entwicklung im Plangebietes stören würden und aufgrund der Größe des Plangebietes, dem fehlenden Bedarf und der mangelhaften Erschließung keine Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Nur in den beiden Mehrfamilienhäusern können auch Wohnungen und Einrichtungen für das ‚Betreute Wohnen‘ oder im Einzelfall und ausnahmsweise tertiäre Nutzungen (z.B. Büro/Dienstleistung) unter Beachtung des § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

8.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht im Sinne von § 16 BauNVO festgesetzt.

Das mögliche Maß der baulichen Nutzung ergibt sich über die Darstellung der über die Baugrenzen definierte ‚überbaubaren Grundstücksfläche‘, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der jeweiligen baulichen Anlage (definiert werden über den jeweiligen festgesetzten Bezugspunkt der Straßenachse der ‚Jahnstraße‘ und der beiden Plangebietsstraßen bzw. über den

Mittelpunkt des Wendehammers der Straße ‚Am Mühlenteich‘ die OK. Fußboden Erdgeschoss (EG) und obere Kante (First) als OK. Pultdach).

Um die Großzügigkeit des Baugebietes noch zu verstärken und die talseitigen Sichtmöglichkeiten für die bestehende Wohnbebauung an der Berg- und Jahnstraße zu sichern, sind Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO ist daher unzulässig.

Wie bereits ausführlich dargestellt, wird durch diese Bauweise auch eine dem Umfeld und dem topografisch schwierigen Gelände entsprechend verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude sichergestellt und die weiten Aussichtsmöglichkeiten in die Nord-Östlichen bis Süd-Östlichen bebauten und unbebauten Landschaftsteile für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen soweit wie möglich nicht eingeschränkt.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

8.4 Festsetzungen zur Bauweise

Entsprechend der Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Tiefe von mindestens 12,00 m (Wohnhäuser Nr. 3 und Nr. 8) bis maximal ca. 22,50 m (Wohnhaus Nr. 1) und eine Breite von 13,00 m (Wohnhäuser Nr. 3 bis Nr. 8) bis maximal i.M. 52,50 m (Wohnhäuser Nr. 1 und Nr. 2); die Grundstücksgrößen sollen zwischen ca. 415,00 qm bis ca. 856,00 qm betragen.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

8.5. Äußere Gestaltung – Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften zu den Dächern und Außenwänden, zur Fassadengliederung und Grundstückseinfriedigung und zu den Antennen als Festsetzungen in den Plan aufgenommen.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung in der Stadt Olpe. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In der Innenstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und

dunkelbraune Dacheindeckung vor. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu dem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Anstelle des im Sauerland üblichen/häufigen Sattel-, Mansarde-, Walm- oder Krüppelwalmdaches ist hier das Pultdach vorgeschrieben mit einer 30-45° Dachneigung, wobei der höchste Punkt bergseitig bzw. bei versetzten Pultdächern der höchste Punkt mittig oder bergseitig liegen muss. Städtebaulich begründet werden kann dies durch das besonders langgestreckte und topografisch exponierte längs- und quergeneigte Grundstück und durch die eingeschränkte Höhenentwicklung und Masrierung der Baukörper zu Gunsten der benachbarten Wohnbebauung an der ‚Jahnstraße‘ und ‚Bergstraße‘ und die besonders hochwertige Architektur der vorgesehenen Bebauung. Das Pultdach ist, auch angepasst an die Umgebungsbebauung, mit einer schwarzen, schiefer- oder dunkelgrauen bzw. dunkelbraunen Dacheindeckung (u.a. Schiefer, Pfannen oder Glas) zu versehen.

Dadurch werden auch städtebaulich unerwünschte Beeinträchtigungen durch eine störende Materialvielfalt (z.B. durch glasierte farbige Dachpfannen) ausgeschlossen.

Die Dachflächen sollen zu 80 % mit Solaranlagen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung und damit zur Minderung der Kosten für die Warmwasserversorgung und zur Minderung der Heizkosten versehen werden.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände sind hier ortstypische Materialien (Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz, Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein) festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

Holzhäuser sind grundsätzlich unzulässig, da sie sich weder aus städtebaulichen noch aus gestalterischen Gründen in die Umgebungsbebauung oder die übliche Bebauung in der Innenstadt einpassen.

Die Grundstückseinfriedungen entlang der ‚Bergstraße‘ und der Planstraßen ‚A‘ und ‚B‘ sind nur in Form von standortgerechten Hecken (z.B. Hainbuchenhecken, Feldahorn oder Kornelkirsche) bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig.

Die festgesetzte Ausrichtung der Firstrichtung soll die notwendige ganzjährige Besonnung der Baukörper sicherstellen sowie die städtebauliche Wirkung des Plangebietes und die gestalterische Abfolge der einzelnen Wohngebäude sichern.

Aus gestalterischen Gründen und zu Vermeidung eines Antennenwildwuchses auf den Dächern ist pro Baugrundstück/Wohnhaus nur eine Antennenanlage zulässig. Es ist anzustreben, dass die einzelnen Wohnhäuser verkabelt werden.

Aufgrund der Besonderheiten des topografisch in alle Himmelsrichtungen geneigten Geländes und besonders zum Schutz der östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung sind erforderliche Böschungen zu der ‚Planstraße A und B‘ in einer Neigung flacher 1:1,5 herzustellen und flächig mit Gehölzen und/oder Bodendeckern zu bepflanzen. Sofern die Höhenunterschieden über 2,50 m betragen, sollen diese mit 1,0 m tiefen Bermen unterbrochen werden. Winkelsteine, Trockenmauern oder Gabbionen sind nur bis 1,50 m Höhe zulässig; andere Baumaterialien, Holzpallisaden und Formsteine oder ähnliches sind unzulässig.

Zusätzlich werden im städtebaulichen Vertrag noch geregelt:

- Wege, Zufahrten und Terrassen / Freisitze etc. auf den jeweiligen Grundstücken der Wohngebäude sollen zur Rückhaltung und direkten Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers grundsätzlich wasserdurchlässig befestigt werden. Zu verwenden sind insbesondere großfugiges wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Schotterrassen o.ä., dieses kann - neben deutlichen gestalterischen Vorteilen - zudem bedingt biologische Aktivitäten und eine Verbesserung des Kleinklimas ermöglichen.
- Die vorgeschriebene Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers vor allem zur Gartenbewässerung dient dazu, das Trinkwasser sinnvoll einzusparen; das überschüssige Niederschlagswasser wird den Versickerungsrigolen zugeführt (vergl. Punkt 8.8).
Wird eine Brauchwassernutzung im Haus z. B. zur Toilettenspülung vorgesehen, sind jedoch Planung und Betrieb sorgfältig nach DIN 1988 und Trinkwasser-VO durchzuführen.
- Die Standorte für die Abfallbehälter, Restmüll- und Biobehälter sind unauffällig auf dem Grundstück bzw. im „Vorgarten“ zu platzieren und möglichst in die bauliche Anlage zu integrieren bzw. entsprechend baulich, funktionell und störungsfrei zu gestalten.

8.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden und Süden über das vorhandene Erschließungsnetz erschlossen.

Im Süden werden die Wohnhäuser Nr. 5 bis Nr. 8 über die ‚Jahnstraße‘ und die direkt daran angeschlossene ‚Planstraße B‘ als eine private Verkehrsfläche (Privatstraße) erschlossen. Beide Straßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut in einer Breite 4.50 m (Jahnstraße) bzw. 3.00 m (Planstraße B).

Im Norden werden die Wohnhäuser Nr. 1 bis Nr. 4 über die Straße bzw. den Wendehammer der Straße ‚Am Mühlenteich‘ und die direkt daran angeschlossene ‚Planstraße A‘ als eine private Verkehrsfläche (Privatstraße) erschlossen. Die ‚Planstraße A‘ wird verkehrsberuhigt in einer Breite von 3.00 m ausgebaut.

In dem bereits offengelegten Planentwurf ist die private Verkehrsfläche ‚Schluppenweg‘ im Sinne einer historischen Fußwegeverbindung zwischen der ‚Jahnstraße‘ und der ‚Friedrichstraße/Am Mühlenteich‘ über die beiden Planstraßen ‚A‘ und ‚B‘ planungsrechtlich festgesetzt worden.

Diese historischen Fußwegeverbindungen in der Stadt Olpe sind in der Vergangenheit regelmäßig als privater Fußweg genutzt worden, wobei die Angrenzer/Eigentümer für die Pflege, Wartung, den Winterdienst und teilweise auch für die Instandsetzung zuständig waren bzw. noch sind.

Auf Wunsch des Vorhabenträgers soll dieser private Fußweg nunmehr ersatzlos entfallen; im Fall der Realisierung des Fußweges werden nämlich von ihm die Vermarktungschancen der angrenzenden Grundstücke aufgrund der Unterhaltungs- und Reinigungspflichten für die späteren Anlieger als geringer angesehen.

Im Übrigen ist das Zentrum der Stadt Olpe u.a. auch über die Bergstraße, Kolping-

straße etc. problemlos zu erreichen.

Alle Grenzen zu Straßenverkehrsflächen sind mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Unter den Mehrfamilienwohnhäusern Nr. 1 und Nr. 2 wird eine die beiden Gebäude verbindende Sammelgarage mit den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen errichtet. Die Anbindung erfolgt direkt angrenzend über den Wendehammer der Straße ‚Am Mühlenteich‘.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

8.7 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Versorgung des Plangebietes werden von der ‚Jahnstraße‘ und die Straße ‚Am Mühlenteich‘ in das Plangebiet geführt; die notwendigen Anlagen zur Entsorgung werden über die ‚Jahnstraße‘ und ‚Planstraße B‘ und die ‚Planstraße A‘ in die Straße ‚Am Mühlenteich‘ bzw. ‚Friedrichstraße‘ in das vorhandene Entsorgungsnetz geführt.

Gutachterlich ist geprüft worden,

- ob das anfallende Regen- und Oberflächenwasser der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen über die o.a. festgesetzte Brauchwassernutzung hinaus noch durch geeignete Entwässerungsmaßnahmen aufbereitet werden muss, damit es dann wesentlich verzögert noch von dem bestehenden Kanal aufgenommen werden kann, oder
- ob diese Wasser im wesentlichen durch Versickerung oder andere Systeme (z.B. Gräben, Drainagen, Rigolen, gestaltete Vorflutbecken o.ä.) ganz im Plangebiet verbracht werden müssen.

Der Gutachter Dr. B. Reißner, Berat.-Ing. u. Geologe, 57462 Olpe, kommt in seinem Gutachten „Versickerungsversuche zum Neubau von Wohnhäusern in 57462 Olpe, Jahnstraße/Am Mühlenteich“ zu der Aussage, dass gemäß den Ergebnissen der Erkundung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (durchgeführt mittels mittelschwerer Rammsondierungen bis in eine max. Tiefe von 3,00 m mit jeweils 5 Versickerungsversuchen)

- an den 10 Versuchsstellen DVP 1b bis 10 (vergl. dazu die folgende Übersicht, Anlage 1 a, [noch mit Fußweg dargestellt]) mit Ausnahme des Bereiches um DVP 9 (Haus 1) eine Versickerung in einer Tiefenlage von 2,0 bis 3,0 m unter Geländeoberkante (GOK) erfolgen kann
und
- dazu dieses zu versickernde Oberflächenwasser über 75,0 lfdm Rohrrigolen (Rigolenkörper 1,0 m x 1,0 m, Versickerung in einer Tiefe von 2,0 m bis 3,0 m, Anschluss der versiegelten Fläche im Bereich der Einzelhausbebauung bis 120,0 qm und im Bereich der Doppelhausbebauung bis 250,0 qm) abgeführt werden muss (vergl. dazu Übersicht, Anlage 1 b und 1 c, [noch mit Fußweg dargestellt]).

Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen so aufbereitet wird, dass es der Kategorie I (= unverschmutztes, unbelastetes Niederschlagswasser) entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem“ entspricht.

Bei dem sorgsamem Umgang mit Abfällen und Abwässern sind die Satzungen der Stadt Olpe zu beachten,

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 i.d. Fassung der 8. Nachtragssatzung vom 11.12.2008,
- Satzung über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgeldern der Stadt Olpe (Straßenreinigungs- und Gebührensatzung) vom 14.12.2006 i.d. Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 15.12.2008 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 27.11.2008.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein mind. 3,00 m breites Leitungsrecht für einen Schmutzwasserkanal zu Gunsten der Stadt Olpe.

Diese Vorschläge und Empfehlungen sind in der fachtechnischen Ausführungsplanung des „Ing.-Büro Schmidt, Lennestadt“ eingeflossen; diese hier festgesetzten Planungen und Maßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt Olpe.

Die bisher vorgebrachten Anregungen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Für die Planstraße ‚A‘ ist ein Winterdienst durch den Betriebshof der Kreisstadt Olpe nicht möglich. Der Winterdienst muss durch die Anlieger (Haus 3 und 4) selbst erfolgen.

Für die Planstraße ‚B‘ ist der Winterdienst nur bis zum Wendehammer möglich, darüber hinaus nicht. Für das restliche Teilstück muss der Winterdienst ebenfalls durch die Anlieger (Haus 5 und 6) sichergestellt werden.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

Anlage 1a

Dr. B. REIGNER
 Berat.-Ing. Malik Bau NRW

Geotechnische Untersuchungen
 und
 Baugrunderkundung

Brückstraße 10
 57462 Olpe

Alt-Deichstraße 16
 D-57462 Olpe
 Tel. 02261 616077
 Fax 02261 616079

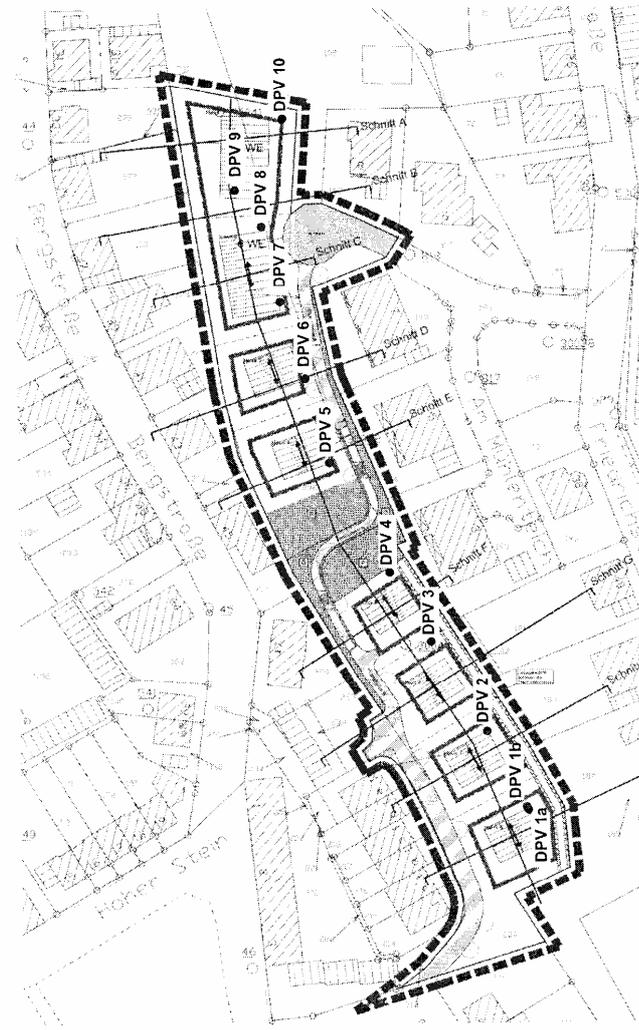
**Lageplan der
 Versickerungsversuche**

- DPV 1 Mittelschwere Rammsondierung mit Versickerungsversuch

Projektbezeichnung:
 Hydrogeologisches Gutachten
 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9
 Stadt Olpe - Jahnstraße/Am Mühlenteich

Auftraggeber:
 Bruchteilsgemeinschaft Schmelzer
 Gökler, Hammerschmacker
 Kurfürst-Heinrich-Straße 14
 57462 Olpe

Maßstab: 1 : 1000
 Datum: 21.07.2008
 Projektnummer: V 5908



Plangrundlage:
 Jürgen Wagner GmbH
 Schmallenberg Gleidorf

Anlage 1b



Dr. B. REISNER
 Berat.-Ing. MdlK Bau NRW

Architekturbüro
 Schmalenbergerstr. 14
 57462 Olpe

Architekturbüro
 Schmalenbergerstr. 14
 57462 Olpe

Architekturbüro
 Schmalenbergerstr. 14
 57462 Olpe

Empfohlene Lage der Rohrigole

Rohrigole



erforderliche Länge und Breite
 des Rigolenkörpers

1,0m
 7,6m

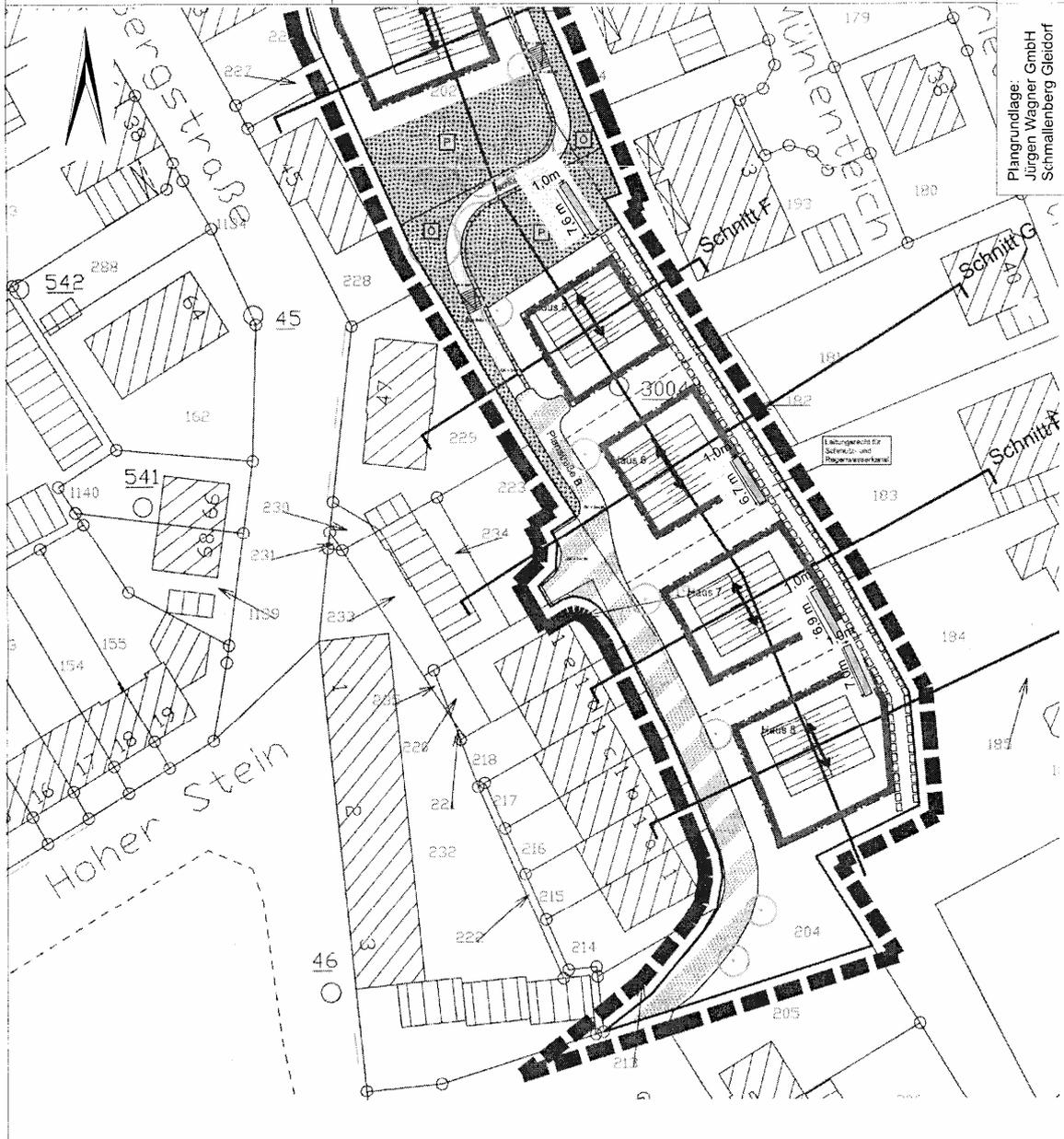
Projektbezeichnung:

Hydrogeologisches Gutachten
 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9
 Stadt Olpe - Jahnstraße/Am Mühlenteich

Auftraggeber:

Bruchteilsgemeinschaft Schmelzer
 Göckler, Harnischmacher
 Kurfürst-Heinrich-Straße 14
 57462 Olpe

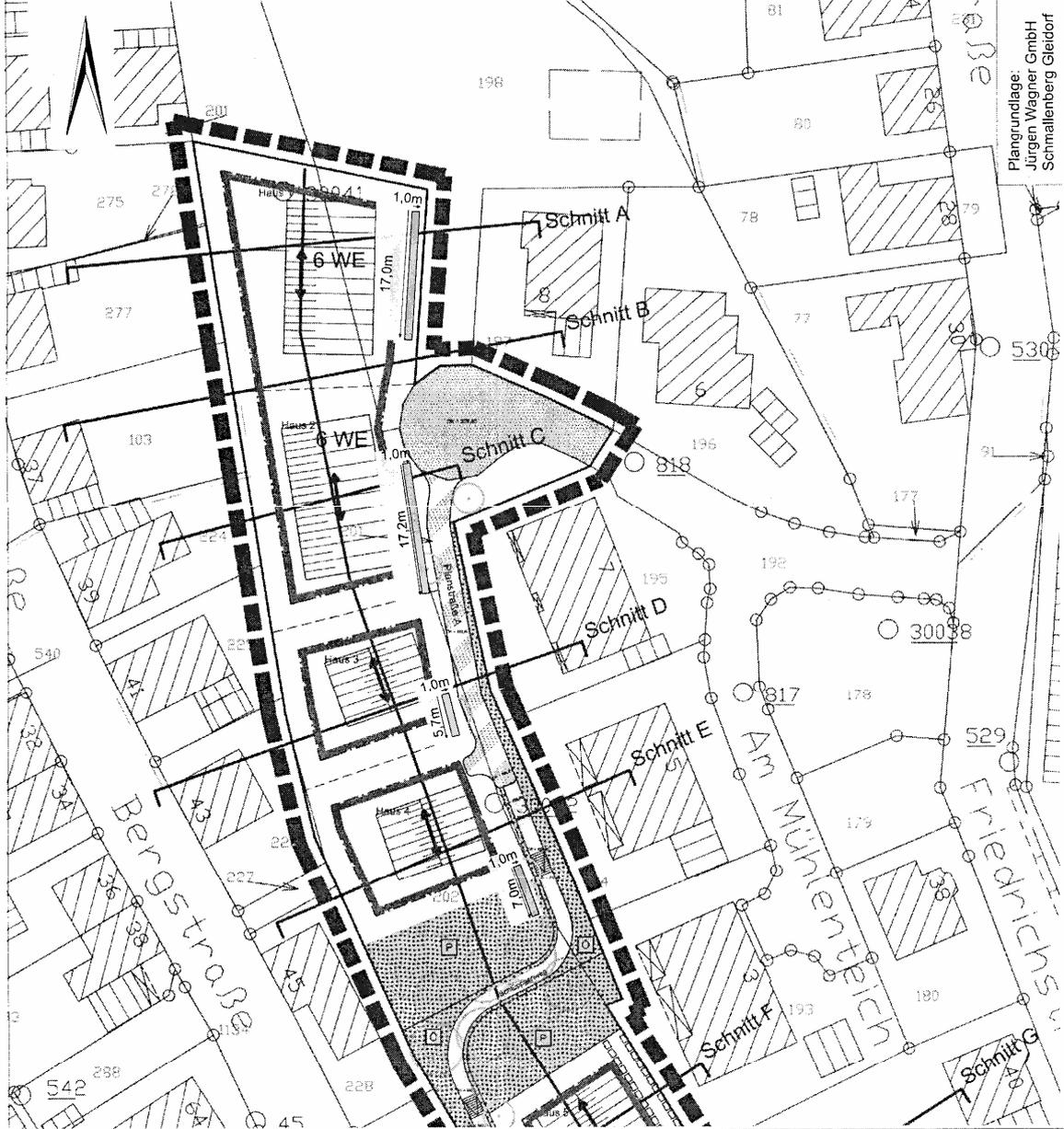
Maßstab: 1:500
 Datum: 21.07.2008
 Projektnummer: V 5908



Plangrundlage:
 Jürgen Wagner GmbH
 Schmallenberg Gleidorf

Anlage 1c

<p>Dr. B. REISNER Berat. Ing. M&IK Bau NRW Geotechnische Untersuchungen Baugrunderkundungen Ingenieurbüro und Bauwerksvermessung Rückoldmühlenteichstraße 10 57462 Olpe Tel. 02731 61167 Fax 02731 61029</p>	<p>Empfohlene Lage der Rohrigole</p>	<p>Rohrigole erforderliche Länge und Breite des Rigolenkörpers</p> <p>1,0m 7,6 m</p>	<p>Projektbezeichnung: Hydrogeologisches Gutachten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 Stadt Olpe - Jahnstraße/Am Mühlenteich</p> <p>Auftraggeber: Bruchteilsgemeinschaft Schmelzer Gökler, Harnischmacher Kurfürst-Heinrich-Straße 14 57462 Olpe</p>	<p>Maßstab: 1 : 500 Datum: 21.07.2008 Projektnummer: V 5908</p>
--	---	--	--	---



Plangrundlage:
 Jürgen Wagner GmbH
 Schmallenberg Gleisdorf

9.0 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Seit dem 01.01.2007 ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 i.V.m. mit Ziffer 2 und Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4 BauGB keine Eingriffsregelung, keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 i.V.m. §§ 1 a und 2 BauGB sowie kein Monitoring gemäß § 4 c BauGB mehr erforderlich.

Das Plangebiet wird z.Zt. im Wesentlichen geprägt durch

- die extensive Grünlandnutzung (Grünfläche) auf ca. 99 % der Grundstücksfläche und
- die teilweise landschaftsprägende Randbepflanzungen entlang der Böschung zur angrenzenden Wohnbebauung der ‚Bergstraße‘ und der Straße ‚Am Mühlenteich‘ und der ‚Friedrichstraße‘ entlang der Nord-Westlichen und Nord-Östlichen Plangebietsgrenze und am Wendehammer der Straße ‚Am Mühlenteich‘.

Das Orts- und Landschaftsbild wirkt prägend auf das Plangebiet.

Angestrebt werden deshalb auch im Plangebiet städtebauliche und ökologische Mindeststandards hinsichtlich der Gestaltung und Überstellung von freien und überbauten Grundstücksflächen.

Auch wenn gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 4 BauGB „Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder (somit als) zulässig“ gelten, wurde trotzdem eine überschlägliche Eingriffsberechnung auf der Grundlage der vom Landrat des Hochsauerlandkreises (FD 35 – Untere Landschaftsbehörde) erstellten Abhandlung (Stand: Januar 2006) „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen“ durchgeführt.

Diese überschlägliche Eingriffsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft aufgrund der auf dem Eingriffsgrundstück festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und der Vorschriften des § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB vollständig ausgeglichen werden kann.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

9.1 Private Grünflächen

Zur besseren Einbindung des Plangebietes in die umgebende Bebauung werden im Zentrum des Bebauungsplanes private Grünflächen ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Es sind 7 kleinkronige Bäume zu pflanzen (vergl. 9.4).

Außerdem sind diese Fläche den angrenzenden Grundstücken als Gartenfläche zugeordnet mit einer Nutzung als Zier- und Nutzgarten, wie z.B. mit Rasen, Wiese, Obstwiese, Pflanzbeete.

Die Tiefgaragendecke ist, soweit nicht bebaut, zu begrünen mit Rasen und Pflanzungen. Die Mindestsubstratstärke soll 35 cm betragen.

Die Grenzabstände sind entsprechend dem Nachbarschaftsrecht NRW einzuhalten. Der Fertigstellungstermin für die Bepflanzung auf dem jeweils betroffenen Grundstück ist spätestens 18 Monate nach Baubeginn.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

Die Durchsetzung und Überprüfung dieser Maßnahmen obliegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Olpe.

9.2 Einfriedung der Grundstücke mit geschnittenen Hecken:

Anpflanzung von geschnittenen Hecken an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken, Straßen- und Gehwegflächen.

Die Grundstücksgrenzen sind durchgehend mit geschnittenen Hecken mit einem Pflanzabstand von 3 Pflanzen / lfdm zu bepflanzen. Die Grundstückszufahrten und die grundstückseigenen Stellplätzen/Garagenzufahrten sind in der Summe in einer Breite von maximal 5,00 m pro Grundstück von der Bepflanzung frei zu halten.

Hecken im Endzustand: Mindesthöhe: 0,60 m, Max. Höhe 0,80 m		
Hainbuche	Carpinus betulus	3 Stck / lfdm
Feldahorn	Acer campestre	
Kornelkirsche	Cornus mas	
		Str. 2 x v., o.B.

Die Grenzabstände sind entsprechend dem Nachbarschaftsrecht NRW einzuhalten.

Der Fertigstellungstermin für die Bepflanzung auf dem jeweils betroffenen Grundstück ist spätestens 18 Monate nach Baubeginn.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

Die Durchsetzung und Überprüfung dieser Maßnahmen obliegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Olpe.

9.3 Einfriedung der Grundstücke mit Strauchpflanzungen

Die Grundstücke an der Südostseite des Plangebietes sind mit Strauchpflanzungen in die Umgebung einzubinden.

Hierbei handelt es sich überwiegend um Böschungflächen zu den benachbarten Gärten, die durch Strauchpflanzungen zu bepflanzen sind.

Pflanzabstand: mind. 1,30 m x 1,30 m Mindestgröße : 0,60 m bis 1,00 m	
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus in Arten
Schlehe	Prunus spinosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Weigelia	Weigelia in Sorten
Spierstrauch	Spiraea in Arten und Sorten
Schneebeere	Symphoricarpos albus va. laevigatus
Schneeball	Viburnum in Sorten
Flieder	Syringa vulgaris in Sorten
	Str. 2 x v. o.B.

Die Grenzabstände sind entsprechend dem Nachbarschaftsrecht NRW einzuhalten. Der Fertigstellungstermin für die Bepflanzung auf dem jeweils betroffenen Grundstück ist spätestens 18 Monate nach Baubeginn.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

Die Durchsetzung und Überprüfung dieser Maßnahmen obliegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Olpe.

9.4 Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen

Pro Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum mit einer max. Höhe von bis zu 7,50 m zu den Straßen- und Gehwegflächen zu pflanzen.

Im Zentrum des Plangebietes auf der Privaten Grünfläche sind zusätzlich 7 kleinkronige Bäume zu pflanzen, vergl. hierzu 9.1.

Pflanzabstand laut Plan; ausnahmsweise ist an den Grundstückseinfahrten und den grundstückseigenen Stellplätzen eine Standortverschiebung zugelassen.

Hochstamm Max. Größe H. 7,50 m Kronenansatz mind. 2,20 m	
Zierapfel	Malus in Sorten
Kugelhorn	Acer campestre „Globosum“
Zierkirsche	Prunus in Sorten, z.B. „Autumnalis Rosea“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Kugel-Robinie	Robinia pseudoacacia, Umbraculifera
	3xv., Stu 14-16 cm

Die Grenzabstände sind entsprechend dem Nachbarschaftsrecht NRW einzuhalten. Der Fertigstellungstermin für die Bepflanzung auf dem jeweils betroffenen Grundstück ist spätestens 18 Monate nach Baubeginn.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

Die Durchsetzung und Überprüfung dieser Maßnahmen obliegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Olpe.

10.0 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Plangebiet weder mittelbar noch unmittelbar betroffen.

Die Maßnahmen zur Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen insbesondere im Bereich der geplanten die Mehrfamilienhäuser Nr. 1 und Nr. 2 verbindende ‚offenen‘ Mittelgarage im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 2 GarVO NW sowie in der Anordnung der Terrassen/offenen Freisitze/Balkone und Garagen der Wohnhäuser Nr. 3 bis 8 werden bereits bei der Entwurfsgestaltung im besonderen Maße beachtet.

11.0 Altlasten / Altlastenverdachtsfälle

In dem bei der Kreisverwaltung Olpe, Fachdienst Umwelt, Boden- und Gewässerschutz, geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Unabhängig davon ist bei den Bodeneingriffen folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten.

Sollte der Verdacht einer Bodenkontamination (unter anderem zu erkennen am Geruch oder an der Verfärbung) der natürlichen Bodenbeschaffenheit bestehen, so ist zum Zwecke der Gefährdungsminderung die Baumaßnahme sofort einzustellen und unverzüglich der Landrat des Kreises Olpe, Fachdienst Umwelt, Boden- und Gewässerschutz, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe (Tel. 02761/81-0; Fax. 02761/81-514) und die Kreisstadt Olpe, Rathaus, 57462 Olpe (E-Mail: rathaus@olpe.de, Tel. 02761/83-0; Fax. 02761/83-1330) in Kenntnis zu setzen.

12.0 Schutz der Baugrundstücke beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Aufgrund der zwischenzeitlich zur Verfügung gestellten Untersuchungsergebnisse der Bezirksregierung Arnsberg und des Ordnungsamtes der Kreisstadt Olpe konnte festgestellt werden, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2).

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet im nördlichen Bereich des Plangebietes) kann eine – derzeit leider nicht feststellbaren – Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Deshalb wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung empfohlen.

Die TVV KpfMiBesNRW steht im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/726.html>.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung ist aus fachlicher Sicht erforderlich.

Eine Oberflächendetektion nach Kampfmitteln kann nur auf vorbereiteten Flächen durchgeführt werden. Es ist daher sicherzustellen, dass die abzusuchenden Flächen vor einem vereinbarten Absuchtermin tatsächlich vorbereitet sind. Weitere Informationen dazu finden Sie im Internet des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.

Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen und bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreisstadt Olpe als örtliche Ordnungsbehörde (E-Mail: rathaus@olpe.de, Tel. 02761/83-0; Fax. 02761/83-1330) und/oder die Kreispolizeibehörde des Kreises Olpe (Tel. 02761/81-0) zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

13.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale und Bodendenkmale werden auch nicht vermutet.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Bei Bodeneingriffen können auch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 die Kreisstadt Olpe als Untere Denkmalschutzbehörde (E-Mail: rathaus@olpe.de, Tel. 02761/83-0; Fax. 02761/ 83-1330) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (vergl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

14.0 Durchführung der einzelnen erforderlichen Maßnahmen, Bodenordnung

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Olpe genehmigt – sofern noch erforderlich – bei Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Vorhaben und kontrolliert im Rahmen ihrer Zuständigkeit und im Einvernehmen mit der Stadt Olpe den Vollzug der im Plan festgesetzten Maßnahmen.

Die Pflege, Sicherung und Entwicklung der durchzuführenden Maßnahmen und hier insbesondere der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.

Sofern der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer über den Rahmen der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinaus noch weitere Grünordnungsmaßnahmen auf seinem Grundstück realisieren will, sind die städtebaulichen und gestalterischen Intentionen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten.

Bodenordnerische Maßnahmen, auch gemäß § 45 BauGB, sind nicht erforderlich.

15.0 Bergbau

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Sind im Plangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreisstadt Olpe, Rathaus, 57462 Olpe (E-Mail: rathaus@olpe.de, Tel. 02761/83-0; Fax. 02761/ 83-1330) zu verständigen und das Bergamt Dortmund bei der Bezirksregierung Arnsberg, 59821 Arnsberg, (Tel. 02931/820; Fax. 02931 / 822520) einzuschalten.

16.0 Geologie und Baugrund

Vor Baubeginn ist eine Baugrunduntersuchung empfehlenswert.

Vor der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Punktuelle Untergrundinformationen mit Register und ev. Schichtenverzeichnis können vom Geologischen Dienst NRW, De-Greift-Straße 125, 47803 Krefeld, Tel. 02151-897285, Fax. 02151-897505 zur Verfügung gestellt oder über www.gd.nrw.de bezogen werden.

17.0 Sonstige Fachplanungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) allgemein liegen einschlägige gesetzliche Vorgaben zugrunde.

Weitere Gutachten oder zu beachtende Fachplanungen liegen für das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und seine Umgebung nicht vor oder sind auch nicht erforderlich.

18.0 STÄDTEBAULICHE WERTE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet untergliedert sich in:

Fläche des Wohngebietes	=	3.897,03	qm
davon: Fläche der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche	=	1.865,16	qm
davon: Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	=	2.031,87	qm
Verkehrsflächen	=		qm
davon ‚Jahnstraße‘	=	183,25	qm
davon ‚Am Mühlenteich‘	=	255,57	qm
davon: Planstraße A	=	161,21	qm
davon: Planstraße B	=	485,74	qm
Private Grünfläche	=	1.085,77	qm
SUMME des Plangebietes	=	5.858,32	qm

Das Plangebiet umfasst ca. 0,585832 ha.

19.0 Kosten

Die Bruchteilsgemeinschaft trägt die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Erschließung des Plangebietes.

Im Übrigen werden auf die spezifischen Regelungen des Städtebaulichen Vertrages und auf § 12 Abs. 6 BauGB verwiesen.

20.0 Beteiligungsverfahren

20.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch die Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 16.10.2008 im Rathaus der Kreisstadt Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/ Biggensee.

20.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist vom 18.05. bis 19.06.2009 erfolgt.

20.3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.

20.4. Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs

Der Planentwurf wird wie folgt geändert:

- Der private Fußweg als Verbindungsweg zwischen den privaten Planstraßen A und B entfällt.
- Die Grünflächen entlang der privaten Verkehrsflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.
- In einem bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich am Wen-dehammer der Straße ‚Am Mühlenteich‘ wird eine vorhandene Garagenzufahrt berücksichtigt.

Durch diese Änderung ist eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §§ 4a Abs. 3, 4 a Abs. 3 Satz 2, 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird vom 28.09. bis 13.10.2009

erfolgen.

20.5. Erneute Behördenbeteiligung

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. §§ 4a Abs. 3, 4 a Abs. 3 Satz 2, 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.

Kreisstadt Olpe, im 08.04.2010

Der Bürgermeister
I. V.
Bernd Knaebel, Techn. Beigeordneter

Aufgestellt:

Schmallenberg – Gleidorf, den 08.04.2010

Jürgen Wagner GmbH
Büro für Stadtplanung, Garten- und Landschaftsarchitektur