



Ermächtigungsgrundlagen:

- a) §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV. NW s. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung
- b) §§ 1-4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1996 (BGBl. I S. 2258) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) in der zur Zeit geltenden Fassung
- c) Maßnahmen-Gesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmen G) vom 26.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der zur Zeit geltenden Fassung
- d) § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218/SGV. NW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB
- e) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132-141)
- f) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitions- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993
- g) § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1996 (GV NW S. 926) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB).
- h) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums- und Grenzlinien (Stand: Mai 1997) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.
Coesfeld, den 21.08.1998



Der Rat der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am 01.06.1995 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Olfen, den 22.06.1998

Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gemäß § 3 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Olfen vom 10.12.1996 durch öffentliche Unterrichtung über Ziele und Zwecke am 29.01.1997 stattgefunden.
Olfen, den 22.06.1998

Der Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Olfen vom 19.03.1997 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.09.1997 bis 25.09.1997 öffentlich ausgelegt.
Olfen, den 22.06.1998

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen und Bedenken (§ 3 (2) BauGB) zusammen mit der Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (4) BauO NW) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GO vom Rat der Stadt Olfen in seiner Sitzung am 18.06.1998 als Satzung beschlossen worden.
Olfen, den 22.06.1998

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 214 und § 215 BauGB am 15.09.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Olfen, den 16.09.1998

Der Bürgermeister

Festsetzung gem. § 9 BauGB
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0.4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- EG Baugrenze im Bereich der Durchfahrten, gültig für das Erdgeschoß
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

- private Grünfläche
- Vorgartenfläche

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen

Darstellungen

- Wohngebäude vorhanden
- Wohngebäude, nicht katasteramtlich eingetragen
- Nebengebäude vorhanden
- Wohngebäude vorgeschlagen
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze vorgeschlagen

Gestaltungsfestsetzungen
gem. § 86 Bau O NW LV.m. § 9 (4) BauGB

- Hauptfirstrichtung
- 38 - 45° Dachneigung

Außenwandflächen

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

Dachform

Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmuren im Giebelbereich bis max. 2,00 m. Bei zweigeschossiger Bauweise sind im Bereich der geschlossenen Bauweise ausschließlich Satteldächer zugelassen. Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

Dacheindeckung/Dachgauben

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material und Farbe der Dachfarnen zu verwenden. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2,00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten.

Firsthöhen

Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 10 m, bei zweigeschossiger Bauweise 12 m nicht überschreiten (gemessen von der fertigen Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße).

Drempelhöhen

Die Drempelhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung 0,75 m, gemessen an der Außerkannte Verbindungsmauerwerk von Oberkannte-Rohdecke bis Oberkannte-Sparren, nicht überschreiten. Bei zweigeschossiger Bebauung ist kein Drempel zulässig.

Traufe und Ortsgang

Die Traufe muß an Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden. Im Bereich der geschlossenen zweigeschossigen Bebauung ist die Traufhöhe der Nachbarbebauung anzupassen. Der Dachüberstand an Ortsgang und Traufe, waagrecht gemessen, darf nicht mehr als 0,50 m betragen.

Garagen

Bei aneinandergebauten Garagen ist dasselbe Material zu verwenden, dieselbe Dachneigung und Gebäudehöhe zu wählen.

Vorgärten

Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (trifft nicht auf Einzelbäume zu). Mauern und Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind innerhalb der Vorgartenflächen zulässig.

Textliche Festsetzungen

- gem. § 9 BauGB
- 1. Durchfahrten Die im Plan dargestellten Baugrenzen für die Durchfahrten im Bereich des Erdgeschosses sind nach individueller Grundrissplanung geringfügig veränderbar.
- 2. Flächenversiegelung Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten, Hauszugangswegen, Zufahrten und Stellplätze mit wasserundurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen.
- 3. Niederschlagswasser Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu versetzen oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der städtischen Entwässerungsplanung durchzuführen.
- 6. Stellplatzflächen Auf den privaten Stellplatzflächen ist je 3 Stellplätze ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.
- 7. Private Grünflächen Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

Dachflächenwasser
Es wird empfohlen, Dachflächenwasser zur Brauchwassererzeugung zu verwenden.

Bergbau

Das gesamte Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, sich mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 44620 Herne in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassung und Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.



Übersicht M. 1:500

BEBAUUNGSPLAN
AUF DER HEIDE NORD
STADT OLFEN

Gemarkung: Stadt Olfen
Kreis Coesfeld, Amt 01, im August 1997

M. 1:500