



MI 9 II GRZ 0.6 \wedge 38-45°
Billhott

Flur 7

MI 9 II GRZ 0.6 \wedge 38-45°

WA 0 II GRZ 0.4 \wedge 38-45°

MI 9 II GRZ 0.6 \wedge 38-45°

MI 9 II GRZ 0.6 \wedge 38-45°

Flur 4

Flur 4

Marktstraße

Marktstraße

Zur Geest

Ostwall

Ostwall

Weg

Vordwall

arktplatz

Festsetzung gem. § 9 BauGB (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet MI Mischgebiet

Mass der baulichen Nutzung


Zahl der Vollgeschosse I als Höchstmaß II zwingend

GRZ 0.4 Grundflächenzahl




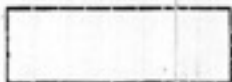

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o Offene Bauweise g geschlossene Bauweise
--- Baugrenze - - - - - Baulinie

Verkehrsflächen

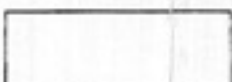
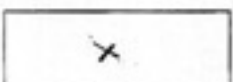

 Straßenverkehrsfläche

Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Stellplätze
-  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Darstellungen

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

-  Wohngebäude vorhanden
-  Nebengebäude vorhanden
-  Durchfahrten (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

Gestaltungsfestsetzungen

gem. §86 Bau O NW i.V.m. §9 (4) BauGB

-  Hauptfirstrichtung
- 38 - 45° Dachneigung
-  Satteldach
- FL Flachdach

Außenwandgestaltung, Dacheindeckung/Dachgauben

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material und Farbe der zu verwenden. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2.00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten.

Firshöhen

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

Traufe und Ortgang

Die Traufe muß an Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden. Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe, waagrecht gemessen, darf nicht mehr als 0.50 m betragen.

Ladenfenster

Ladenfenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Die Gliederung kann durch Pfeiler und Stützen erfolgen.

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

1. Ausschluß von Vergnügungsstätten

Spielhallen, Discotheken und ähnliche Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet nach § 1(5) BauNVO unzulässig.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl

In den Mischgebieten mit festgesetzter geschlossener Bauweise und zwingender Zweigeschossigkeit kann ausnahmsweise die Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden, das gilt insbesondere für die Neubebauung bebauter Grundstücken.

3. Rückwärtige Erschließung - Durchfahrten

Im Bereich der festgesetzten geschlossenen Bebauung und der festgesetzten Baulinien sind Durchfahrten zulässig.

4. Flächenversiegelung

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen.

5. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der städtischen Entwässerungsplanung durchzuführen.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und zulässig.

7. Stellplatzflächen

Auf den privaten Stellplatzflächen ist je 3 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Ermächtigungsgrundlagen:

- §§ 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
- §§ 1-4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
- § 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
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S.132-141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I, vom 22.01.1991, S. 58)

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums Grenzen (Stand: März 1998) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.
Coesfeld, den _____

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

Olfen, den _____

Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gemäß § 3 (1) BauGB aufgrund des Ratbeschlusses vom _____ durch öffentliche Unterrichtung über Ziele und Zwecke am _____ stattgefunden.

Olfen, den _____

Der Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluß des Rates der Stadt Olfen vom _____ auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Olfen, den _____

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen und Bedenken gemäß § 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 _____ als Satzung beschlossen worden.

Olfen, den _____

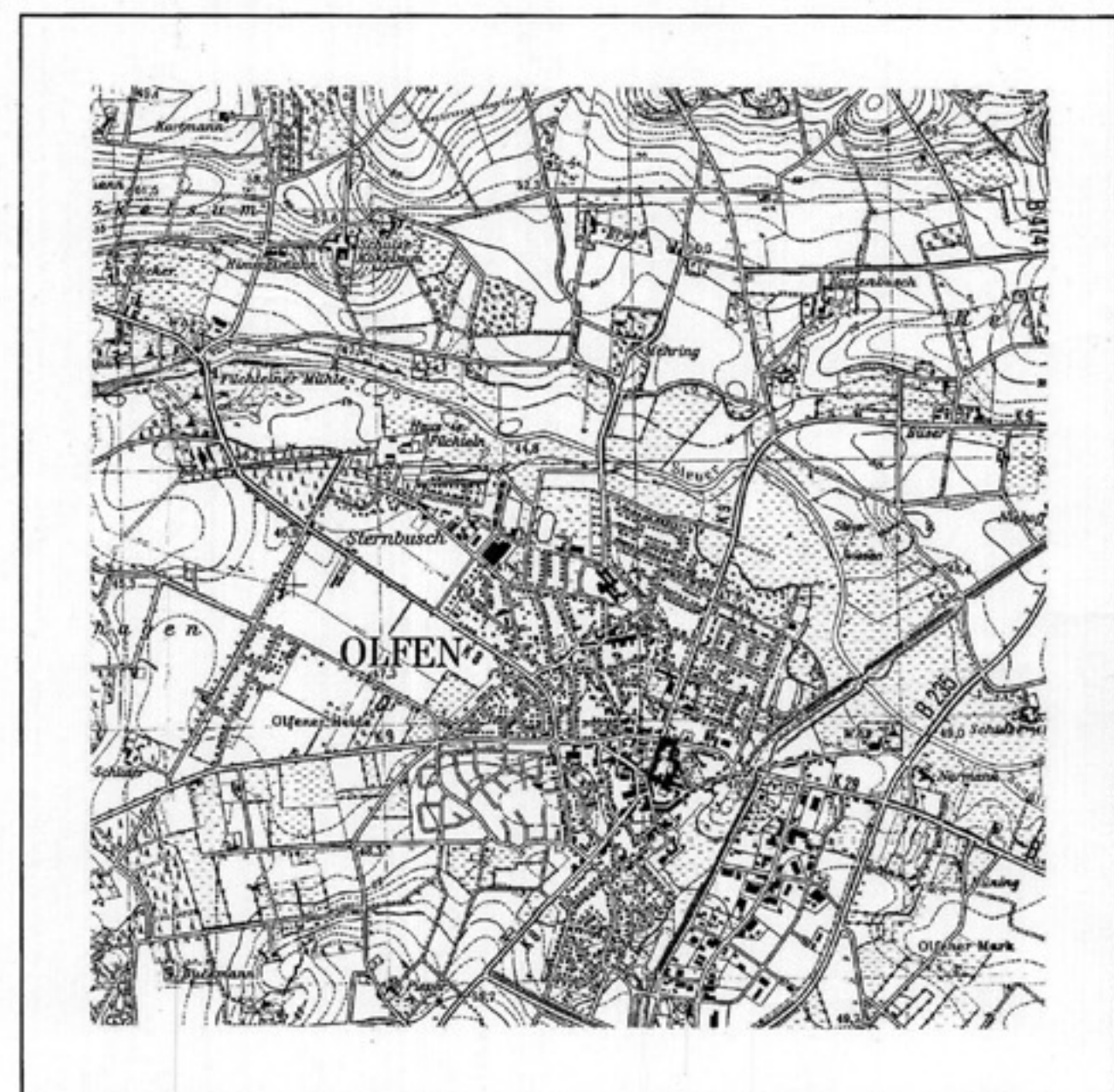
(Bürgermeister)

(Schriftführer)

Der Satzungsbeschluß vom _____ ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Olfen, den _____

Der Bürgermeister



B E B A U U N G S P L A N O S T W A L L S T A D T O L F E N

Gemarkung : Stadt Olfen

Flur: 16
Kreis Coesfeld

Nr. 17

M.:1.500

Kreis Coesfeld, Amt 0.1, Februar 1999

Hinweise

Dachflächenwasser

Es wird empfohlen, Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden.

Bergbau

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

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§15 u. 16 DschG)

Die Bauherren/Bauherrinnen sind gehalten, den Termin der Ausschachtungsarbeiten zwei Wochen vor Baubeginn dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen. Aufgedeckte Befunde (Mauern, Fundamente, Holzkonstruktionen und deren Reste, Veränderungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) müssen untersucht und dokumentiert werden. Die dafür notwendige Zeit ist einzuräumen.