



- Planzeichenerläuterungen**
IV. Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vorschläge (Fortsetzung)
 § 9 Abs. 6 BauGB
- vorhandene Topographie hier: unterirdischer Hydrant
 - vorhandene Topographie hier: Nutzungsgrenzlinie
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Planzeichenerläuterungen**
I. Festsetzungen
 nach § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
 § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze, Baulinie**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- II. Gestaltungsfestsetzungen**
 nach § 8 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- III. Sonstige Planzeichen**
- IV. Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vorschläge**
 § 9 Abs. 6 BauGB

- Planzeichenerläuterungen**
IV. Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vorschläge (Fortsetzung)
 § 9 Abs. 6 BauGB
- V. Gestaltungsfestsetzungen**
 gem. § 86 Bau O NW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Außenwandflächen**
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.
 - Dachform**
Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer, Krüppelwalddächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 2,00 m und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei einanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.
 - Dacheindeckung/Dachgäuben**
Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material und Farbe der Dachfannen zu verwenden. Dachgäuben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten.
 - Gebäudehöhen**
Die Oberkante fertiger Erdschoßfußbodenhöhen (OKFE) darf 0,50 m über fertiger Straßenkante nicht überschreiten.
 - Firsthöhen**
Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf 10 m nicht überschreiten (gemessen von der fertigen Straßenkante der zugeordneten Erschließungsstraße).
 - Drempelhöhen**
Die Drempelhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung 1,10 m gemessen von Oberkante-Rohdecke an der Außenkante der fertigen Außenhaut bis Oberkante Sparren nicht überschreiten.
 - 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 0,80 m betragen.
 - Vorgärten**
Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen 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 Vorgartenfläche max. zu 50 % zulässig.
 - Garagen**
Bei aneinandergelagerten Garagen ist das selbe Material zu verwenden, die selbe Dachneigung und Gebäudehöhe zu wählen.
- VI. Textliche Festsetzungen**
 gem. § 9 BauGB
- Baukörper**
In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern ist die maximale Baukörperlänge auf 25 m begrenzt.
 - Garagen und Nebenanlagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
 - Flächenversiegelung**
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind:
- nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten
- Hauszugangswegen, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen.
 - 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 versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der städtischen Entwässerungsplanung durchzuführen.
 - Bepflanzung**
Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzen - Obst- und Laubbäume - flächendeckend zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ergänzen. Die Pflanzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen.
Folgende Gehölze werden empfohlen:
Acer campestre - Feldahorn
Aesculus hippocastanum - Kastanie
Alnus glutinosa - Erle
Betula betulus - Hainbuche
Carpinus betulus - Haselnuß
Cornus avellana - Weißdorn
Crataegus monogyna - Buche
Fagus sylvatica - Buche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Eiche
Rosa canina - Hundrose
Salix alba - Weide
- Je Wohngebäude sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn zwei Obstbäume zu pflanzen.
- Stellplatzflächen**
Auf den privaten Stellflächen ist je 3 Stellplätze ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.
 - Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- sind im Dachgeschoss zu den Flurstücken 104 und 157, Flur 32 der Gemarkung Olfen Kirchehof hin unzulässig.
Ausnahmen können ggf. bei einem entsprechendem Schallschutznachweis im Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden.

- VII. 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 Deutschen Steinkohle AG, Herne, in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

Die Rotentragungen sind aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Olfen am 03.02.2000 über die vorgetragene Anregungen nach Offenlage vorgenommen worden.

Olfen, den

Der Bürgermeister

Himmelmann (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW 1996 S. 124) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der derzeit gültigen Fassung.

Landschaftsgesetz (LG NW) vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der derzeit gültigen Fassung.

Aufstellungsverfahren

Die geometrische Richtigkeit des Liegenschaftskatasters, mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, (Stand: 24.11.1998) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.

Haltern, 08.02.2000

..... Öffentl. best. Verm.- Ing.

..... Der Bürgermeister

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

Olfen,

..... Der Bürgermeister

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

Olfen,

..... Der Bürgermeister

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

Olfen,

..... 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) gem. § 10 BauGB sowie § 4 und § 20 GO vom Rat der Stadt Olfen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.

Olfen,

..... Der Bürgermeister

Schriftführer Ratsmitglied

..... Der Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den § 214 und 215 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Olfen,

..... Der Bürgermeister

Olfen
 ein gutes Stückchen Münsterland

Stadt Olfen

Bebauungsplan - Entwurf
 „Olfener Landweg“
 Maßstab 1:500

Stand: 08.02.2000

Übersicht 1:5000

Öffentlich best. Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Hans-Joachim Pabstmann
 Tel.: 02364/398-0 Fax: 02364/398-12 und -22
 E-Mail: m.l.p.a@t-online.de

Stadt Olfen
 Kirchstraße 5, 32399 Olfen
 Tel.: 02364/398-0 Fax: 02364/398-164 und -264
 E-Mail: info@olfen.de

BP991621