



### RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), vor BGBl. 1999 I S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) m. Wv. 01.01.2002
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauLBO) in der Fassung vom 03.03.2009 (GV.NRW. S. 236) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2009 (GV.NRW. S. 439)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV.NRW. S. 813)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)  
**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):**  
 Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.  
 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen - Gartenbaubetriebe; Tankstellen - nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)  
**Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):**  
 - Begrenzung der Traufhöhe:  
 Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Bei einem Pultdach ist der äußere Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Außenwand, die die geringere Höhe aufweist, maßgeblich. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird.  
 - Begrenzung der Firsthöhe:  
 Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschalen bzw. bei einem Pultdach durch die Oberkante der geneigten Dachfläche gebildet. Unterer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird.  
**Festsetzung der Höhenlage (Erdgeschossfußbodenhöhe):** (§ 9 (2) BauGB)  
 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der im Geltungsbereich zu errichtenden Wohngebäude darf die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird, um nicht mehr als 0,50 m überschreiten.
- Gärten / Nebenanlagen:** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO und § 14 (1) BauNVO)  
 Gärten, Carports und sonstige bauliche Anlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den als "Vorgärten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig.  
 Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bau- oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### B. Örtliche Bauvorschriften

- (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- Dachforme:**  
 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind als Dachformen ausschließlich das Satteldach, das Krüppelwalmdach und das Pultdach zulässig.
- Dacheindeckung:**  
 Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Bei Doppelhäusern müssen Material und Farbe der Dacheindeckung übereinstimmen.
- Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten und -ansätze dürfen zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten.
- Außenwandflächen**  
 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Baukörper jeweils in gleichen Materialien und Farbstellungen zu errichten.
- Drempel**  
 Die Drempelhöhe darf 1,10 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird an der Außenkante der fertigen Außenhaut gemessen von der Oberkante der Firsthöhe bis zur Oberkante Sparren.
- Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedigungen der Vorgärten durch Mauer oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- Vorgärten**  
 Die im Plan festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mindestens 50 % der Vorgartenflächen der jeweiligen Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, sowie von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen freizuhalten.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2 WO** Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2
- Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)  
**0,3** Grundflächenzahl, hier: 0,3  
**I** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: ein Vollgeschoss  
**TH 4,00 m** Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 4,00 m  
**FH 10,00 m** Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, hier: 10,00 m
- Bauweise / Baugrenzen:** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
**E/D** offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

- Baugrenze** (rot umrandet)  
**überbaubare Grundstücksfläche** (rot gefüllt)
- Verkehrsflächen:** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"  
 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"
- Öffentliche Grünflächen:** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
 öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

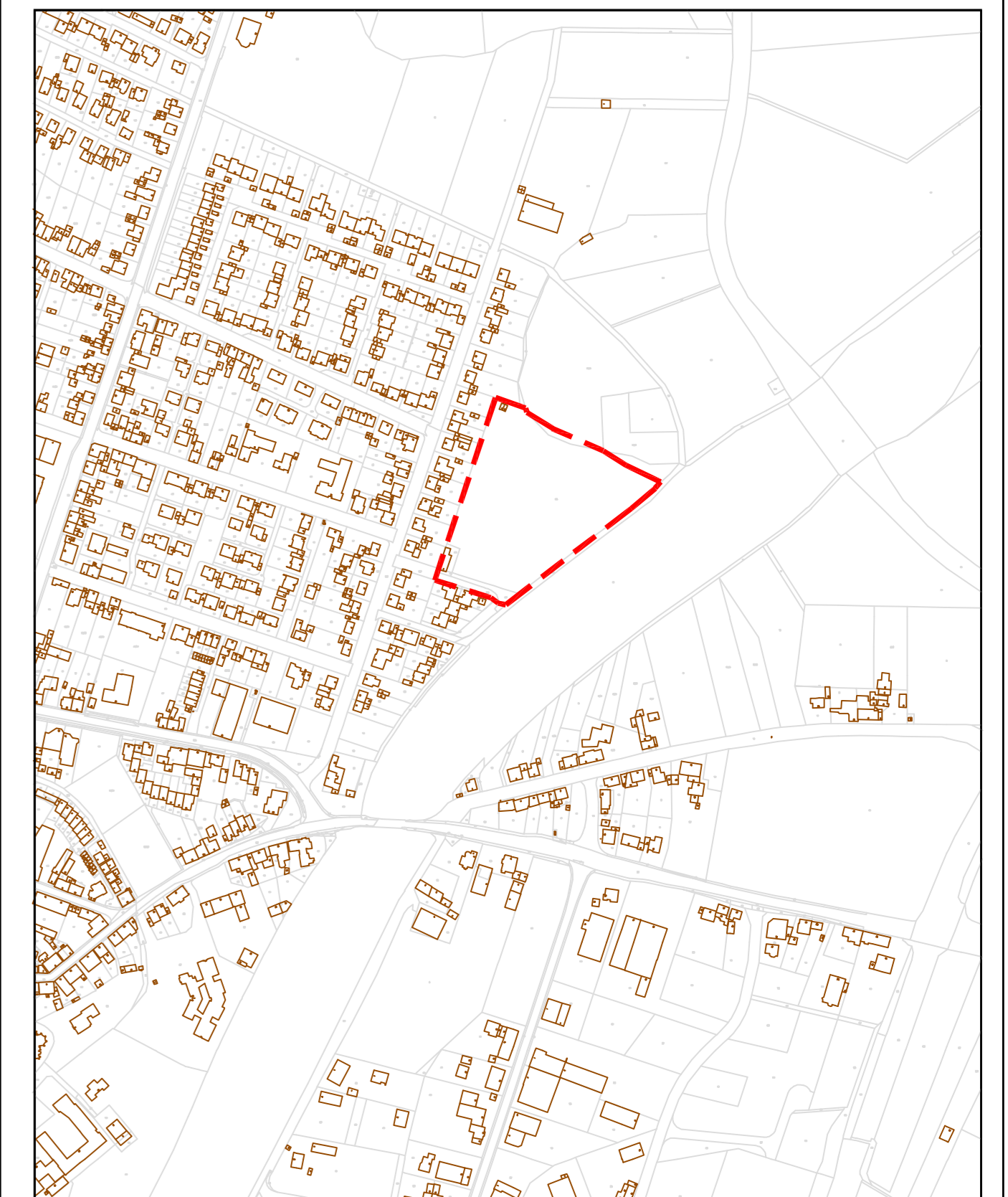
- Sonstige Planzeichen:**  
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften:** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)  
 ■ Vorgartenfläche  
 SD, KWD, PD Satteldach, Krüppelwalmdach und Pultdach als ausschließlich zulässige Dachformen  
 30° - 45° zulässige Dachneigung, hier: 30° - 45°
- C. Nachrichtliche Übernahme:** (§ 9 (6) BauGB)  
 □ Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, hier: Kreuzwegstation
- D. Sonstige Darstellungen:**  
 ⊕ Kreuzwegstation  
 3044 Flurstücksnummer, z.B. 1044  
 --- vorhandene Flurstücksgrenze  
 - - - Grundstücksteilung (unverbindlich)  
 ■ Vorhandenes Gebäude

### HINWEISE

- Im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, zwischen Sportplatz und Grünzug, wurde in den 50er Jahren eine Mülldeponie betrieben, die mit Hausmüll, Bauschutt und Bodenaushub aus dem Offener Stadtgebiet verfüllt wurde. Vor dem Hintergrund dieser ehemaligen Nutzung beauftragte die Stadt Olfen die "Umweltlabor AGB GmbH, Münster" mit der Überprüfung möglicher Boden- und Bodenluftverunreinigungen.  
 Im Ergebnis der Untersuchung wird empfohlen, das gering bis mäßig belastete Material der Altdeponierung zu entfernen. Nach Wiederauffüllung der resultierenden Baugrube, die ggf. auch nach Errichtung der Gebäude durchgeführt werden kann, bestehen keinerlei Einwände gegen die vorgesehene Wohnnutzung.  
 Die Stadt Olfen stellt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Ehemaliges Kanalstadion" durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sicher, dass die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden. Damit entfällt für diesen Bebauungsplan die Notwendigkeit einer Kennzeichnung der Fläche der ehemaligen Deponie gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB.
- Im Norden grenzt das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Stever an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Erdgeschossdecken und Gebäudeerdungen sollten daher mindestens 0,5m über dem HW100-Wasserspiegel liegen.
- Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind unverbindlich.
- Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, sich im Zuge der Planung mit der Deutschen Steinkohle AG, 44623 Herne, in Verbindung zu setzen um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 BBodG) abzustimmen.
- Bei Bodeneingriffen können 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 der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

### Stadt Olfen Bebauungsplan Nr.40 "Ehemaliges Kanalstadion"

M. 1:500 angefertigt : Juni 2004 Übersicht 1:5000



**Ludwig und Schweter**  
 Offizin bestellte Vermessungsgeräte  
 Fachstr. 18 Tel. 0202-38650  
 59454 Soest www.ludwig-schweter.de

**doris vielhaber**  
 dipl.-Ing. Raumplanung  
 stadtplanung städtebau  
 kernd- von-borgheln-weg 25  
 59737 ornberg  
 tel. 02931-70071

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am ..... nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
 Olfen, den .....  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Olfen, den .....  
 Bürgermeister Schriftführer

Die vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen am ..... nach § 3 (1) BauGB beschlossene Bürgeranfrage wurde am ..... durchgeführt.  
 Olfen, den .....  
 Bürgermeister

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Ehemaliges Kanalstadion" am ..... rechtskräftig erlangt.  
 Olfen, den .....  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... nach § 3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszustellen.  
 Olfen, den .....  
 Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung "Ehemaliges Kanalstadion" am .....  
 Soest, den 08.06.2004  
 Unterschrift O.V.L.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 Olfen, den .....  
 Bürgermeister