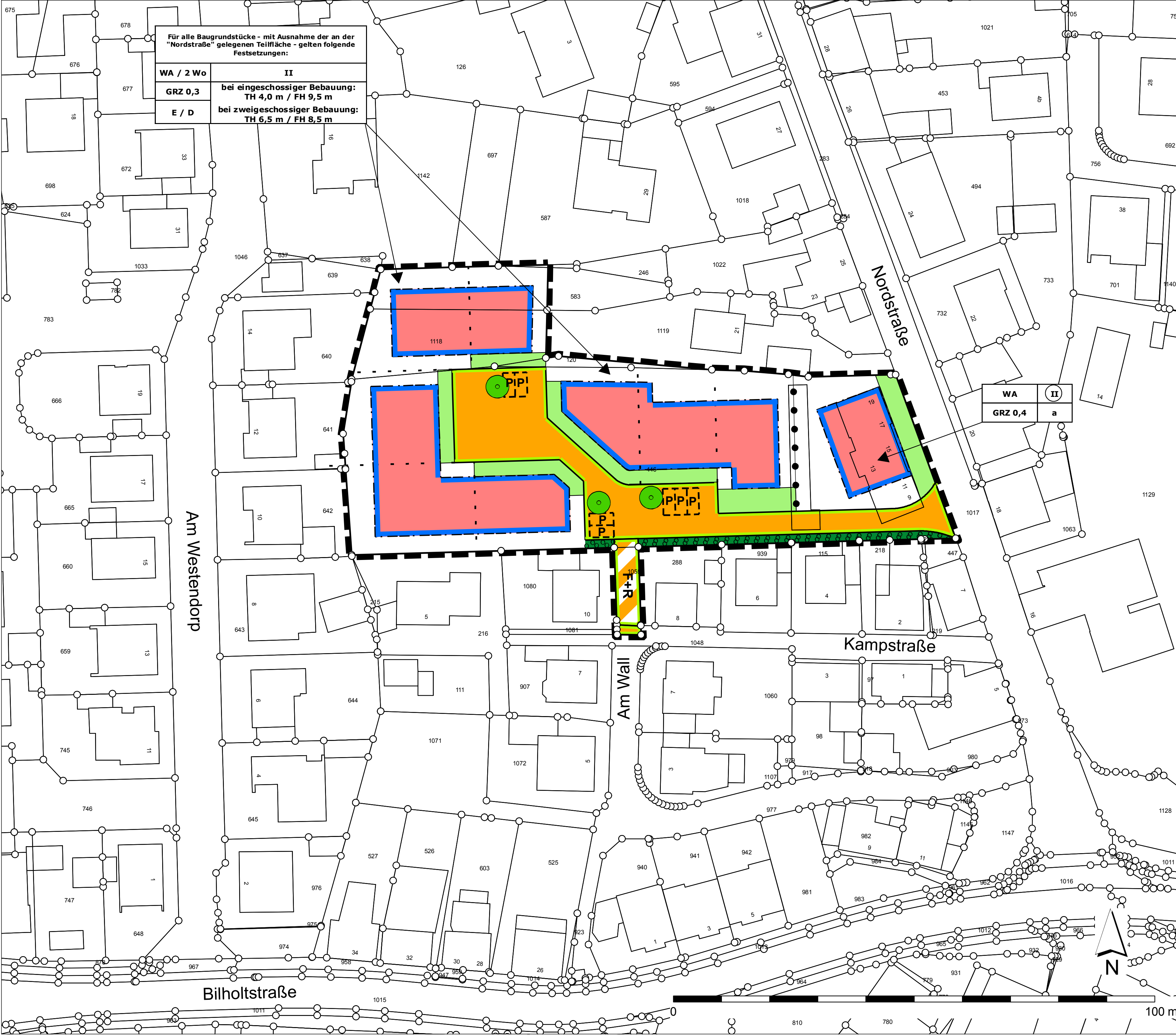




VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Olfen, den

..... Bürgermeister

Die vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen am beschlossene Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB wurde am durchgeführt.

Olfen, den

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung nach 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Olfen, den

..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung eingeholt.

Olfen, den

..... Bürgermeister

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

Olfen, den

..... Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Nordstraße / Kampstraße" am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Olfen, den

..... Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

..... Unterschrift ö.b.v.I.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

STADT OLFEN - BEBAUUNGSPLAN "NORDSTRASSE / KAMPSTRASSE"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1)

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)

(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2 und "Örtliche Bauvorschriften")

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, z.B.: 0,3
II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
II zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
TH 4,0 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 4,0 m bei eingeschossiger und 6,5 m bei zweigeschossiger Bebauung
TH 6,5 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 9,5 m bei eingeschossiger und 8,5 m bei zweigeschossiger Bebauung

Bauweise / Baugrenzen:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E/D offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
a abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 4)

Öffentliche Verkehrsflächen:
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch Begrenzung zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"

Pflanzgebote:
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(siehe auch Textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)

Standort für einen anzupflanzenden Baum
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen:

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 4 und die textlich ausgeführten "Örtlichen Bauvorschriften")

Vorgartenfläche

C. Sonstige Darstellungen:

Flurstücksnummer, z.B. 1118
vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 17
Grundstücksteilung (unverbindliche Darstellung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):

Bestimmung der Traufhöhe:
Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.
Bestimmung der Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkkel bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante gebildet.
Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhe bzw. der Oberkante des Baukörpers (Gebäudehöhe) 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. Die Bezugshöhe wird von der Stadtverwaltung Olfen nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes bestimmt.

3. Abweichende Bauweise:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Für die überbaubare Grundstücksfläche an der "Nordstraße" wird die "abweichende Bauweise" festgesetzt. Dort ist eine Bebauung im Sinne der "offenen Bauweise" vorgeschrieben. Jedoch darf das Gebäude – wie schon im Bestand – an die nördliche, seitliche Grundstücksgrenze bis auf einen Mindestabstand von 2,5 m heran rücken.

4. Garagen / Nebenanlagen:
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)
Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlage i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den als "Vorgartenfläche" festgesetzten Bereichen nicht zulässig.
Auf den übrigen, im Bebauungsplan als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bau- und Radweg oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Pflanzgebote:
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
5.1 Baumpflanzungen:
Die im Bereich der neu zu bauenden Erschließungsstraße festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume können geringfügig verschoben werden, sofern dies technisch erforderlich ist.
5.1 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Die festgesetzte Fläche ist durch Anpflanzen bzw. durch Einsatz von standortgerechten, heimischen Pflanzen vielfältig zu begrünen. Wege oder Zufahrten, auch wenn sie nur zur Querung des Pflanzstreifens dienen, sind innerhalb der Fläche nicht zulässig.

M. 1 : 500

B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Vorgärten: Die festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Stellplätze. Die Überbauung durch Grundstückszufahrten und Stellplätze darf maximal 50 % der Vorgartenfläche betragen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Einfriedungen der Baugrundstücke: Einfriedungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Doppelhäuser: Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Drempe!*: Die Drempe!höhe wird an der Außenkante der fertigen Außenhaut gemessen und ist das Maß von der Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zur Oberkante Sparren.

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempe!höhe 1,10 m nicht überschreiten.
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempe! oberhalb der Geschossdecke des 1. Obergeschosses unzulässig. Zulässig ist dort als Drempe!höhe nur die für die Konstruktion der Dacheindeckung erforderliche Sparrenhöhe.

Dächer: Dacheindeckung: Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbtellungen zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.
Dachform: Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

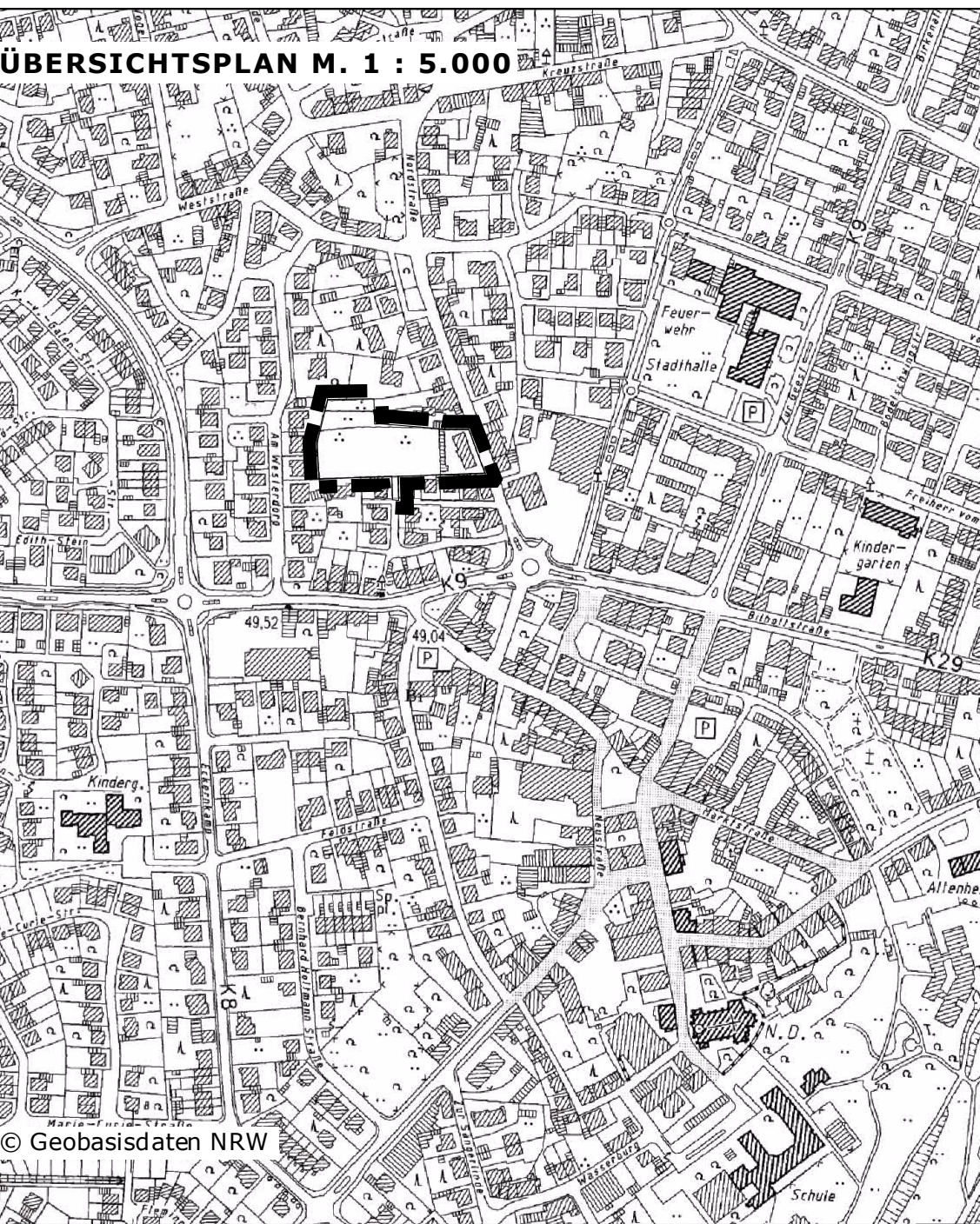
Dacheinigung*: Bei eingeschossigen Gebäuden mit bezogen auf den Hauptfirst symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45°, bei eingeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen sind Dachneigungen zwischen 10° und 25° einzuhalten.
Bei zweigeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.

Dachaufbauten / Zwerchhäuser: Bei eingeschossigen Gebäuden gelten folgende Vorschriften: Die Dächer der Dachaufbauten müssen Neigungen von mindestens 10° aufweisen. Farbe und Material der Dacheindeckung müssen denen des Hauptdaches entsprechen.

Dachgauben und -einschnitte dürfen zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Gärten und Kehlen einhalten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten.
Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen. Die Höhe ihrer Traufe bzw. ihrer Vorderwand ohne das Giebeldeckfeld wird auf maximal 3,00 m über der Oberkante des Rohbodens des 1. Obergeschosses begrenzt.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel nicht zulässig.

* Die "Örtlichen Bauvorschriften" sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzuhalten. Keine Gültigkeit haben die Vorgaben zu "Drempe!" und "Dachneigung" für das an die "Nordstraße" grenzende und durch das Planzeichen Nr. 15.14 der PlanZV "Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen ..." vom übrigen Geltungsbereich getrennte Grundstück mit seiner vorhandenen bzw. geplanten Bebauung.



HINWEISE

Artenschutz: Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange werden mit Umsetzung der Planung nicht berührt.

Höhenlage: Die Höhenlage der Baugrundstücke, insbesondere die Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 (3) BauO NRW durch die Stadtverwaltung Olfen für die einzelnen Baugrundstücke bestimmt, um eine konfliktfreie Angleichung der Geländeoberflächen von Nachbargrundstücken sicherzustellen.

Bergbau: Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, sich im Zuge der Planung mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 BBergG) abzustimmen.

Bodendenkmäler: 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 (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

STADT OLFEN
BEBAUUNGSPLAN "NORDSTRASSE / KAMPSTRASSE"
M. 1 : 500

vielhaber
stadtplanung · städtebau

Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg
Telefon: 02932 - 700 171
E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de
Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 20.03.2014