

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- | | |
|---------------------|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| I | Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert) |
| II | Zahl der Vollgeschosse (zwingend) |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| 0,6 | Geschoßflächenzahl |
| F _{hochst} | Höchstmaß für die Größe der Baugrundstücke |

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- △ DH nur Doppelhäuser oder Hausgruppen
- Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Gg / St Gemeinschaftsfläche für Garagen und Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Rad- und Fußweg
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtfelder, ab 0,80 m von Sichtbehinderungen freizuhalten

Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB)

- Fläche für Anlagen der Stromversorgung
- Stromleitung (unterirdisch)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Umgrenzung der zu belastenden Flächen

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Isophonon (Nacht) bei freier Schallausbreitung:
- Einwirkung Kökelsumer Straße und Planstraße A (Auf Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen)

Zeichnerische Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Hauptfirstrichtung
- Dachneigung

Bestandsangaben

- Wohnhaus
- Gewerbliches Gebäude
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer



Flur 1

Flur 2

Flur 8

Niekamp

Westerfeld

Niekamp

Käkelsumer Straße K 8

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 i. Verb. mit § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestehende allgemeine Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe in Allgemeinen Wohngebieten wird dahingehend eingeschränkt, daß die Verkaufs- bzw. Betriebsfläche 100 qm nicht überschreiten darf.

Die gem. § 4 Abs. 1 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vorhaben bzw. Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2. Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Wohnbauvorhaben im Einwirkungsbereich der Kökelsumer Straße bzw. der Planstraße A sind an Aufenthaltsräumen im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NW in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans gültigen Fassung Schallschutzfenster gem. VDI-Richtlinie 2719 nach folgender Maßgabe einzubauen:

An allen schallzugewandten Aufenthaltsräumen in Gebäuden zwischen der Kökelsumer Straße, der Planstraße A und der

- 55-dB(A)-Isophone sind Fenster der Schallschutzklasse 3,

- 50 dB(A)-Isophone sind Fenster der Schallschutzklasse 2,

- 45 dB(A)-Isophone sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen.

An den Gebäudeseiten, die rechtwinklig zur Straßenseite einer der beiden o.g. Straßen verlaufen und zur anderen Straße abgewandt liegen, können Fenster der nächstniedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden.

* Fenster zu Schlafräumen sind durch eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Lärminderungsleistungen der gemäß dieser Festsetzung erforderlichen Schallschutzfenster zu ergänzen.

Die für diese Festsetzung maßgeblichen Isophonen sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

3. Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25 BauGB, § 8 a BNatSchG)

3.1 Die öffentlichen Grünflächen sowie die privaten Grünflächen entlang des Niekamp, der Planstraße A und der Kökelsumer Straße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit einheimischen bzw. standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Empfohlen werden die in der als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigefügten Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten.

3.2 Auf den privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätzen bzw. Garagen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, sofern diese insgesamt mehr als 10 Stellplätze und Garagen umfassen.

3.3 Fensterlose Giebelwände sind durch Kletterpflanzen zu begrünen. Garagenwände sind auf den der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche zugewandten Seiten zu begrünen.

4. Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Das von Dach-, Hof- und Wegeflächen abfließende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken einer Versickerung zuzuführen.

Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß aufgrund der geologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist.

Hinweis: Die Zuführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser bedarf einer Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

5. Festsetzungen für die Fläche für die Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Garagen an der Planstr. A (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 21 a Abs. 2 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken, die den an der Planstraße A gelegenen gemeinschaftlichen Stellplatz- bzw. Garagenflächen zugeordnet sind, dürfen Stellplätze bzw. Garagen nur errichtet werden, wenn baurechtlich mehr als zwei Stellplätze je Baugrundstück nachzuweisen sind oder die Kapazität der gemeinschaftlichen Stellplatz- bzw. Garagenanlage ausgeschöpft ist.

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 hinzuzurechnen.

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 35 "Vogelruthe/Niekampweg Teil I" (§ 8 i BauO NW in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk oder in Putz auszuführen. Diese Festsetzung gilt auch für Garagen. Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Gesimse oder Balkone sind mit anderen Materialien und anderen Farben zulässig. Bei aneinandergelagerten Hauseinheiten (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind die Außenwandflächen in denselben Materialien und Farben auszuführen. Garagen, die an die zugehörige Hauseinheit angebaut werden, sind in denselben Materialien und Farben wie diese auszuführen.

2. Dachformen

Auf Wohnbaugrundstücken sind als Dachformen Sattel-, Walmdach und Zeltächer zugelassen. Bei aneinandergelagerten Hauseinheiten (Doppelhäuser und Hausgruppen) ist die gleiche Dachneigung und die gleiche Dachform zu wählen. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen zulässig.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Giebeln und Kehlen einhalten. Unterhalb der Dachgauben bzw. der Dacheinschnitte muß die durchgehende Dachfläche eine Tiefe von mindestens 1,00 m aufweisen.

* An Wohngebäuden, die auf den Baugrundstücken errichtet werden, die an die Straße "Niekamp" angrenzen, sind an Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. Hiervon ausgenommen sind Fenster an der der Straße "Niekamp" abgewandten Gebäudesite.

4. Dacheindeckung

Bei aneinandergelagerten Hauseinheiten (Doppelhäuser und Hausgruppen) ist die Dacheindeckung einheitlich auszuführen. Parabolantennen müssen der Dachfläche farblich angepaßt sein.

5. Höhen:

Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf 0,70 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der fertigen Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsanlage.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei eingeschossiger Bauweise 10,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise 12,00 m. Bezugspunkt ist die Höhe der fertigen Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsanlage.

Die Drenpelhöhe darf zwischen Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fertigdrenpel 0,75 m nicht überschreiten.

Aneinandergebauten Garagen müssen die gleiche Fußbodenhöhe und die gleiche Gebäudehöhe aufweisen. Nebeneinander verlaufende Garagenzufahrten müssen die gleiche Neigung zur Straße aufweisen, sofern sie nicht durch eine Grünanlage voneinander getrennt sind.

6. Traufe und Ortsgang

Die Traufe muß bei aneinandergelagerten Hauseinheiten (Doppelhäuser und Hausgruppen) einheitlich in Material, Farbe und Höhe ausgeführt werden. Der waagrecht gemessene Dachüberstand an Ortsgang und Traufe darf nicht mehr als 0,75 m betragen.

7. Fundamente und Kellergeschosse

Kellergeschosse sind wasserdicht zu gründen, sofern sie in das Grundwasser eintauchen.

8. Einfriedigungen und Vorgartenflächen

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,90 m zulässig.

Ermäßigungsgrundlagen:

- a) § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW 1984, S. 476), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992, (GV. NW 1992, S. 362)
- b) § 1 bis § 4 und § 8 bis § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, (BGBl. I 1987, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- c) § 11 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW 1992 S. 467)
- d) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 133)
- e) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums- und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.

Olfen, den 27.09.1994

W. Schweitzer, 1. v. Vorn. - Zug.

Der Rat der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am 11.06.92 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 aufzustellen.

Olfen, den 17.06.94

R. Knümann (Bürgermeister)

S. Kahl (Ratsmitglied)

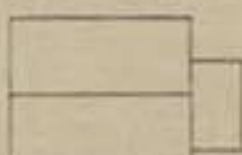
L. Limberg (Schriftführer)

Hinweis: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Olfen Nr. 2/1993

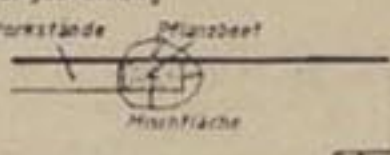
07.01.1993

Unverbindliche Eintragungen (Vorschläge)

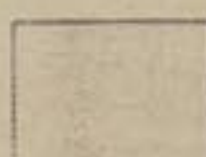
Wohnhaus mit Garage



Straßengestaltung



Aufenthaltsfläche



Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gemäß § 3 (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.06.92 durch öffentliche Unterrichtung der Ziele und Zwecke am 18.01.93 bzw. in der Zeit vom bis stattgefunden.

Olfen, den 27.01.93

Der Stadtdirektor (Olfen)

Hinweis: Bekanntmachung der öffentlichen Unterrichtung im Amtsblatt der Stadt Olfen Nr. 2/1993 v. 07.01.1993

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

Ausliegen in der Zeit vom 25.10.93 bis einschließlich 25.11.93

Olfen, den 9.11.93

Der Stadtdirektor (Olfen)

Hinweis: Bekanntmachung über die Offenlegung im Amtsblatt der Stadt Olfen Nr. 23/1993 v. 10.10.93

Der Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen und Bedenken zusammen mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (4) BauO NW) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GV von Rat der Stadt/Gemeinde in seiner Sitzung am 22.09.1994 als Satzung beschlossen worden.

Olfen, den 21.11.1994

A. Knümann (Bürgermeister)

L. Limberg (Ratsmitglied)

H. Hoffmann (Schriftführer)

Hinweis: Punkt 7 der Sitzung des Rates der Stadt Olfen

Dieser Bebauungsplan ist mir gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt worden. Bezugnehmend auf meine Verfügung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (4) BauO NW) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GV von Rat der Stadt/Gemeinde in seiner Sitzung am 22.09.1994 als Satzung beschlossen worden.

Münster, den

Der Regierungspräsident

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmen G in Verbindung mit der Durchführung des Anliegersverfahrens gemäß § 12 BauGB am 23.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit sowie Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan und die Begründung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Olfen, den 21.11.1993

Der Stadtdirektor (Olfen)

Hinweis: Bekanntmachung des Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Olfen Nr. 19/1994 v. 23.09.1994

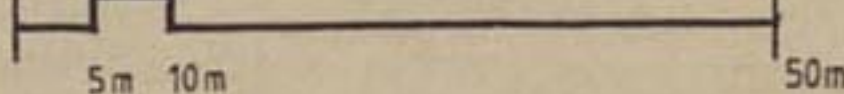


Bebauungsplan Nr. 3517 Entwurf „Vogelruthe / Niekampweg II“

STADT OLFEN

Bauamt

Maßstab 1:500



Bearbeiter/in

Stand 1.10.93