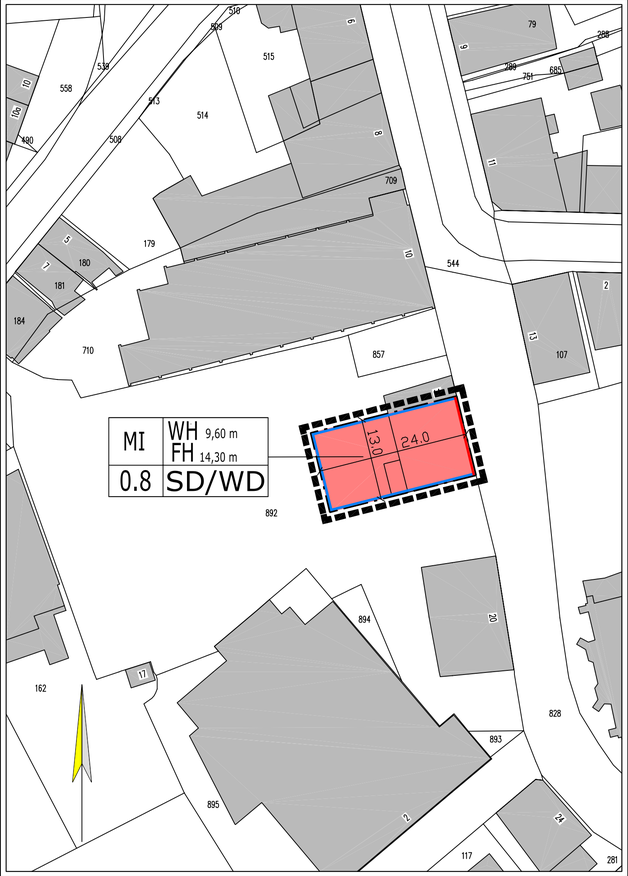
Stadt Olfen Bebauungsplan Nr. 25 "Alte Baumschule" - 1. Änderung M. 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

MI Mischgebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

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

0,8 Grundflächenzahl, hier: 0,8 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

FH 14,30 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 14,30 m (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

WH 9,60 m Wandhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 9,60 m (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

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

Baugrenze

Baulinie

überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Baumschule" (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften:
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
(siehe auch Teil B der textlichen Festsetzungen)

SD / WD Satteldach und Walmdach als ausschließlich zulässige Dachformen

C. Sonstige Darstellungen:

13,0 Maßzahl in Metern, z.B. 13,0 m

Vorhandenes Gebäude

892 Flurstücksnummer

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)

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Nutzungsart "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. Geschäfts- und Bürogebäude; 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 4. sonstige Gewerbebetriebe; 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungsarten "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise Zulässigkeit von "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

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

Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO):

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten auch über das Maß 0,8 hinaus zulässig, wenn die ortsnahe Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt ist.

Abweichend vom übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Baumschule" wird für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Höhe der baulichen Anlagen folgendermaßen festgesetzt:

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

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhen der baulichen Anlage ist die Höhe der Oberfläche des vor der Baufläche in der "Kirchstraße" verlaufenden Gehwegs, und zwar in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Firsthöhe:

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Die Firsthöhe darf das Maß von 14,30 m, bezogen auf den o.g. unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten.

Wandhöhe:

Die Höhe der Seitenwände des Gebäudes darf das Maß von 9,60 m, bezogen auf den o.g. unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten.

Seitenwände sind die Außenwände, die die Vollgeschosse des Gebäudes im Süden und im Norden begrenzen. Die Wandhöhe dieser Wände wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut gebildet.

3. Bauweise:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichend vom übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Baumschule" wird für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Bauweise festgesetzt.

4. Stellplätze:
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen ist ebenso möglich.

5. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze:
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Plangebiet vorhandene Laubbäume, die dauerhaft erhalten werden, können auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

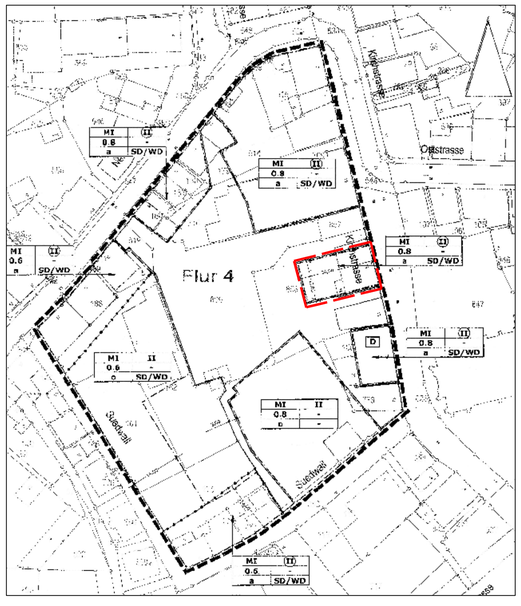
1. Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach oder das Walmdach zulässig.
2. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des ersten Obergeschosses liegen. Ebenso dürfen Werbeanlagen nicht auf Dächern errichtet werden.
   Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame), sind unzulässig.

HINWEISE

1. Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Baumschule" werden für den Änderungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Alte Baumschule" außer Kraft gesetzt.
2. Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.
3. Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
4. 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).

ÜBERSICHT:

LAGE DES GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "ALTE BAUMSCHULE"



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am ..... nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Baumschule" gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (3) BauGB zu beteiligen.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... nach § 10 BauGB den Bebauungsplan "Alte Baumschule, 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

Olfen, den .....

....
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Alte Baumschule, 1. Änderung" am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1124) (BGBl. III 213-1-2), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert 09.05.2000 (GV. NRW S. 439, 445)

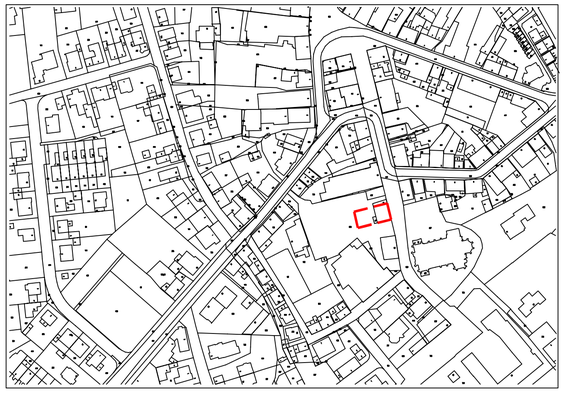
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160)

Stadt Olfen Bebauungsplan Nr.25 "Alte Baumschule"

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 "Alte Baumschule"

M. 1:500 angefertigt : Dezember 2003

Übersicht M. 1:2500



Anfertigung durch

Dipl.-Ing. Ludwig u. Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. : 02921-36600 www.ls-soest.de

Planung durch

vielhaber
stadtplanung · städtebau

doris vielhaber
dipl.-ing. raumplanung
stadtplanerin ak nw
konrad-von-berghelm-weg 25
59757 arnsberg
tel : 02932-700171