



WA	(II)
1 Wo bei Doppelhausbebauung	
2 Wo bei Einzelhausbebauung	
GRZ 0,3	TH 7,00 m
E/D	SD/ZD/25°-35°

WA / 2 Wo	(II)
GRZ 0,3	TH 7,00 m
D	SD 25°-35°

WA / 2 Wo	(II)
GRZ 0,3	TH 7,00 m
E	ZD 25°-35°

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, z.B.: 2

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3

(II) zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse

TH 7,00 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 7,00 m (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise / Baugrenzen:

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E/D offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

D offene Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser

E offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsf lächen:

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Stellplätze:

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Ga Fläche, auf denen die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig ist (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bauweise und zur Dachform innerhalb des Baugebietes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

vorgeschriebene Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Vorgartenbereich mit Festsetzungen zum Anteil der zu begrünenden Fläche (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Vorgartenbereich mit Festsetzungen zum Anteil der zu begrünenden Fläche wie vor, in dem jedoch die Anlage nicht überdachter Stellplätze zulässig ist (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

SD vorgeschriebene Dachform: Satteldach

ZD vorgeschriebene Dachform: Zelt Dach

SD / ZD vorgeschriebene Dachform: Satteldach oder Zelt Dach

25°-35° vorgeschriebene Dachneigung: 25 bis 35 Grad

C. Sonstige Darstellungen

10,00 Maßzahl in Metern, z.B. 10,00 m

1127 Flurstücksnummer, z.B. 1127

vorhandene Flurstücksgrenze

Grundstücksteilung (unverbindlich)

vorhandene Flurstücksgrenze

im Plangebiet vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

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):

Die Traufhöhe darf 7,00 m nicht überschreiten.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist der Traufpunkt, der durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach gebildet wird.

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.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten:

Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen, offengrunder Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wasser gebundenen Decken oder Schotterrassen ist ebenso möglich.

4. Garagen / Stellplätze / Zufahrten:

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports sind ausschließlich in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auf diesen besonders gekennzeichneten Flächen und darüber hinaus auch entlang der Straße Telgenkamp in den entsprechend gekennzeichneten Vorgartenflächen angelegt werden. Dabei darf die Fläche von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen oder anderen befestigten Flächen maximal 50 % dieser Vorgartenfläche des jeweiligen Baugrundstücks einnehmen.

Grundstückszufahrten u.a. Anschlüsse an die jeweilige Erschließungsstraße sind nur in den Abschnitten der Vorgartenbereiche zulässig, in denen auch das Anlegen von Stellplätzen oder Garagen zugelassen ist.

B. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Dacheindeckung:

Dacheindeckungen sind ausschließlich in roten und grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind unzulässig.

Fassaden:

Die Fassaden der Gebäude sind aus Klinkern in roten Farbstellungen zu erstellen.

Für untergeordnete Teilflächen der Fassaden sowie für Nebenanlagen sind andere Materialien zulässig.

Einfriedigungen:

Grundstückseinfriedigungen sind ausschließlich in Form lebender Hecken zulässig.

Vorgärten:

Mindestens 50 % der gekennzeichneten Vorgartenflächen der jeweiligen Baugrundstücke sind unversiegelt gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

HINWEISE

- 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, 44620 Herne, in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 BbergG) 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).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße / Telgenkamp" nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen.

Olfen, den

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am gem. § 13 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße / Telgenkamp" als Satzung beschlossen.

Olfen, den

..... Bürgermeister

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße / Telgenkamp" am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Olfen, den

..... Bürgermeister

Die Planunterlagen entsprechen 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 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), in Kraft getreten am 01.01.2007
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 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 I des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 498)

STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN KREUZSTRASSE / TELGENKAMP" - 2. ÄNDERUNG

M. 1 : 500

AUSFERTIGUNG: 19.12.2008

vielhaber stadtplanung - städtebau / Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg Tel.: 02932 - 700 171; E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de