

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**I** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
**(I)** Zahl der Vollgeschosse - zwingend  
**0,4** Grundflächenzahl  
**F H max =** Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

**B** Baugrenze  
**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 5  
**H** Nur Hausgruppen zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

**FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

**St Cp** Flächen für offene Stellplätze / Flächen für Carports siehe textliche Festsetzung Nr. 4

**FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

**Flächen**, die von der Bebauung freizuhalten sind

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

**Straßenverkehrsflächen**  
**Straßenbegrenzungslinie**

**VERSORGUNGSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

**Elektrizität**

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

**Öffentliche Grünfläche - Schutz- und Trenngrün**

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

**Flächen** zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**■ ■ ■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB zugleich Kennzeichnung der Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind  
**▬** Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
**▬** Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
**▬** Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**

**—** Vorhandene Flurstücksgrenze  
**211** Vorhandene Flurstücknummer  
**▬** Vorhandene Gebäude

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

**←** Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
**▬** Vorgeschiebene Grundstücksgrenze  
**38 - 45°** Dachanlagung siehe textliche Gestaltungs-Festsetzung Nr. 3  
**SD / PD** Dachform siehe textliche Gestaltungs-Festsetzung Nr. 4

**TEXT**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beraterberufsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
 a) Die festgesetzte Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise die Höhe von 10,0 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße, die von der Stadt Olfen angegeben wird, nicht überschreiten.  
 b) Die festgesetzte Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise die Höhe von 12,0 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße, die von der Stadt Olfen angegeben wird, nicht überschreiten.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO**  
 Die maximale Baukörperlänge wird mit 30,0 m begrenzt.
- Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
 Im Bereich der festgesetzten Hausgruppen sind Stellplätze und Carports nur auf den als "Fläche für Nebenanlagen" im Plan eingezeichneten Bereichen zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 i.V.m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**  
 Im Bereich der festgesetzten maximalen eingeschossigkeit sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Sie zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist die Mindestgrundstücksgröße mit 300qm festgesetzt.  
 Im Bereich der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist die Mindestgrundstücksgröße mit 300qm festgesetzt.  
 Im Bereich der festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit sind je Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße ist mit je 100qm pro Wohneinheit festgesetzt.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
 Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstückeile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflasterung mit breiten Fugen (b > 2 cm) etc. auszuführen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
 a) Pro 300 qm angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.  
 b) In den Flächen zur Anpflanzung bodenständiger Bäume, Sträucher oder sonstiger Bepflanzungen sind Unterbrechungen für Stellplätze und für Grundstückszufahrten zulässig.

**FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- Die Außenwandflächen von Doppel- und Reihenhäusern sind in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.
- Dachflächen von Doppel- und Reihenhäusern sind aus gleichen Materialien herzustellen.
- Doppel- und Reihenhäuser sind mit der selben Dachneigung auszuführen.
- Als Dachform sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
- Die Traufe ist an Doppel- und Reihenhäusern einheitlich auszuführen.
- Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Carports und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in einem Mindestabstand von 0,5 m entfernt zulässig. In dem für Hausgruppen festgesetzten Bereich ist je Wohneinheit max. 1 Stellplatz als Carport zulässig. Weitere Stellplätze sind offen anzulegen.

**HINWEISE**

**DENKMÄLER**

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfübrungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

**BERGBAU**

2) Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. 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.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

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

Der Rat der Stadt hat am nach § 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Bürgermeister

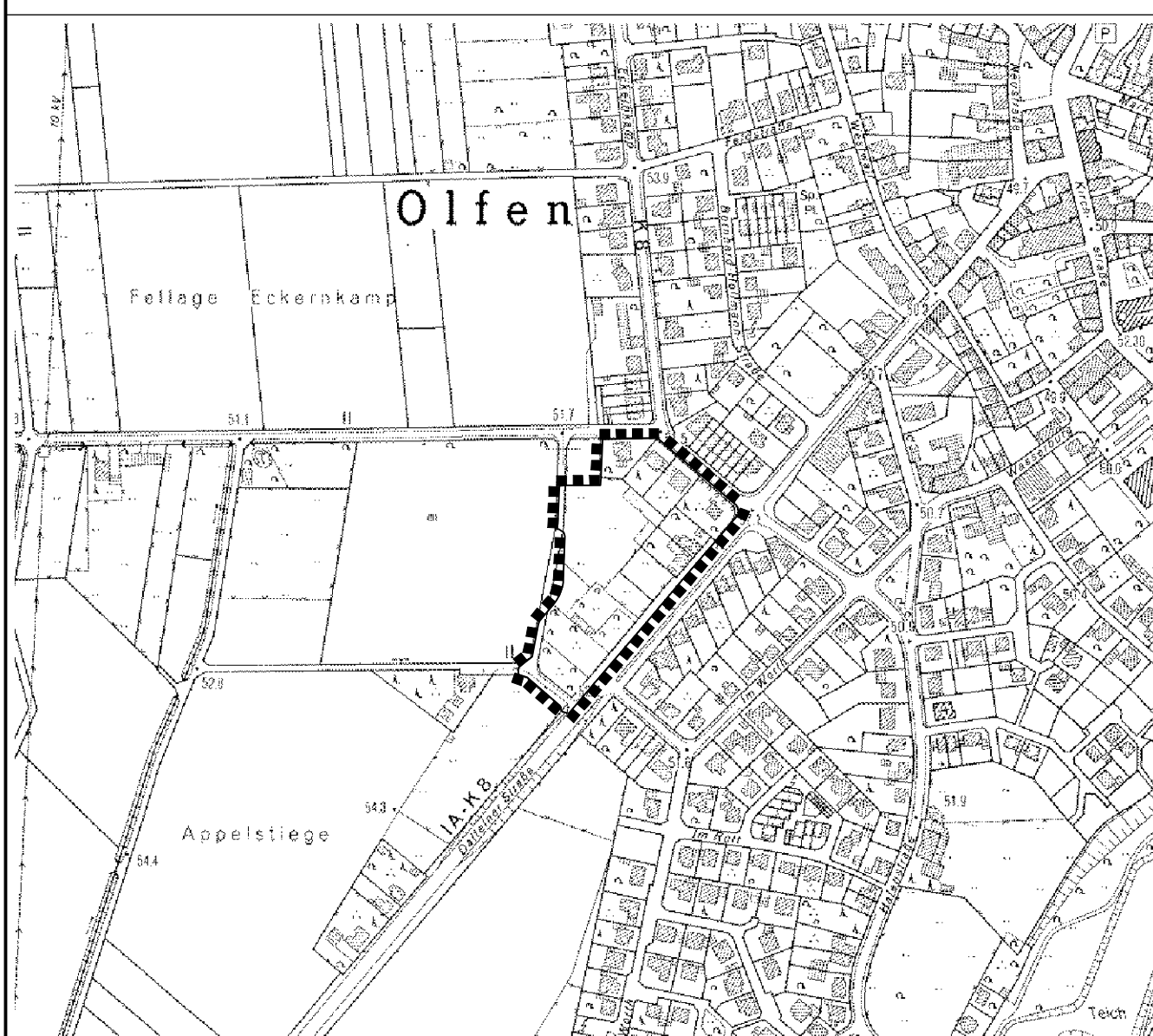
**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZVO) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 58). § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218). § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458). § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

**STADT OLFEN**

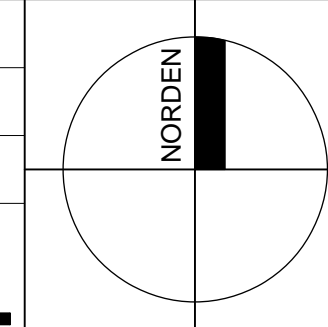
**BEBAUUNGSPLAN**

**"DATTELNER STRASSE WEST"**

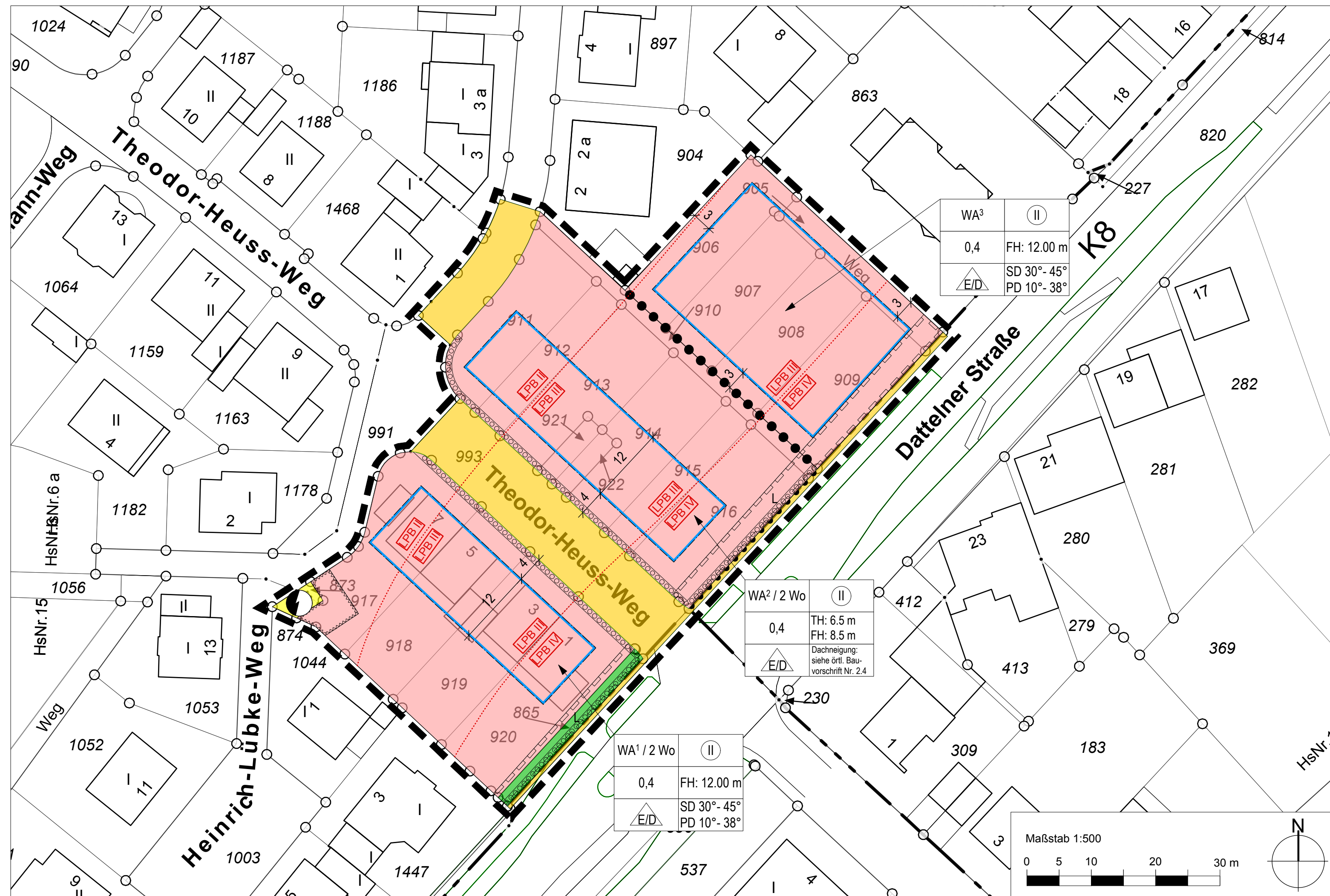


**PLANÜBERSICHT M 1 : 5000**

DATUM	SEPT. 2001	Beschlussfassung
PL <sup>GR</sup>	76 x 100	
BEARB.	VI. / BL	
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m







### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 3 und §§ 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 2 WO maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- FH, TH maximale Firsthöhe, Traufhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§§§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität

**Grünfläche** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abgrenzung zwischen verschiedenen Lärmpegelbereichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Sonstige Darstellungen**

- Bemaßung

### Hinweise

#### 1 Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Dattelner Straße West" werden für den Änderungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Dattelner Straße West" in der Fassung der 1. Änderung außer Kraft gesetzt.

#### 2 Bergbau

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.

#### 3 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 tierischer und/ oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ofen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

#### 4 DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Ofen, Fachbereich 6: Bauen, Planen, Umwelt während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510f)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

### Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 (2) BauNVO zulässig:
  1. Wohngebäude;
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und 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):  
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der zur Erschließungsstraße orientierten Gebädekante.

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes maßgebliche Erschließungsstraße:

- WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> Theodor-Heuss-Weg
- WA<sup>3</sup> Dattelner Straße

#### 3 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 i. V. m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

In den Gebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 4 Garagen / Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwuch oder in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

- 4.2 Garagen und Carports i. S.d. § 12 BauNVO sowie sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in einem Mindestabstand von 0,5 m zulässig.

#### 5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Aufgrund der durch den Straßenverkehr auf der Dattelner Straße verursachten Immissionen sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Tabelle 8 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen R<sub>w, res</sub> auszustatten:

Lärmpegelbereich (LPB) / Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
LPB II / 56 bis 60 dB(A)	erf. R <sub>w, res</sub> <sup>1</sup> ≥ 30 dB	erf. R <sub>w, res</sub> <sup>1</sup> ≥ 30 dB
LPB III / 61 bis 65 dB(A)	erf. R <sub>w, res</sub> <sup>1</sup> ≥ 35 dB	erf. R <sub>w, res</sub> <sup>1</sup> ≥ 30 dB
LPB IV / 66 bis 70 dB(A)	erf. R <sub>w, res</sub> <sup>1</sup> ≥ 40 dB	erf. R <sub>w, res</sub> <sup>1</sup> ≥ 35 dB

#### 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z. B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (b > 2cm) auszuführen.

#### 7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:  
 Im Bereich der "Flächen zur Anpflanzung bodenständiger Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen" sind Unterbrechungen für Stellplätze und Grundstückszufahrten zulässig.

- 7.2 Baumpflanzungen:  
 Pro 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

#### 1 Fassadengestaltung

Die Außenwandflächen von Doppel- und Reihenhäusern sind in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

#### 2 Dächer

- 2.1 Dachflächen von Doppelhäusern sind aus gleichen Materialien herzustellen.
- 2.2 Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- 2.3 Als Dachform sind in den Gebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>3</sup> nur Sattel- und Pultdächer zu lässig.
- 2.4 Im Gebiet WA<sup>2</sup> sind bei Gebäuden mit symmetrischen Dächern Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei Gebäuden mit Pultdächern Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.
- 2.5 Im Gebiet WA<sup>2</sup> sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel nicht zulässig.
- 2.6 Traufe und First sind an Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

#### 3 Einfriedungen

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantsteinen oder in Form lebender Hecken auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Ofen hat am 28.03.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ofen, den .....

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.04.2017 bis 17.05.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis 17.05.2017 Stellungnahmen eingeholt.

Ofen, den .....

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Ofen am 11.07.2017 als Satzung beschlossen worden.

Ofen, den .....

Bürgermeister

**Ausfertigung und Inkrafttreten**  
 Dieser Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Ofen, den .....

Bürgermeister

#### Entwurfsbearbeitung

Stadt Ofen  
 Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt

Ofen, den .....

Bürgermeister

**Planunterlage**  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990.

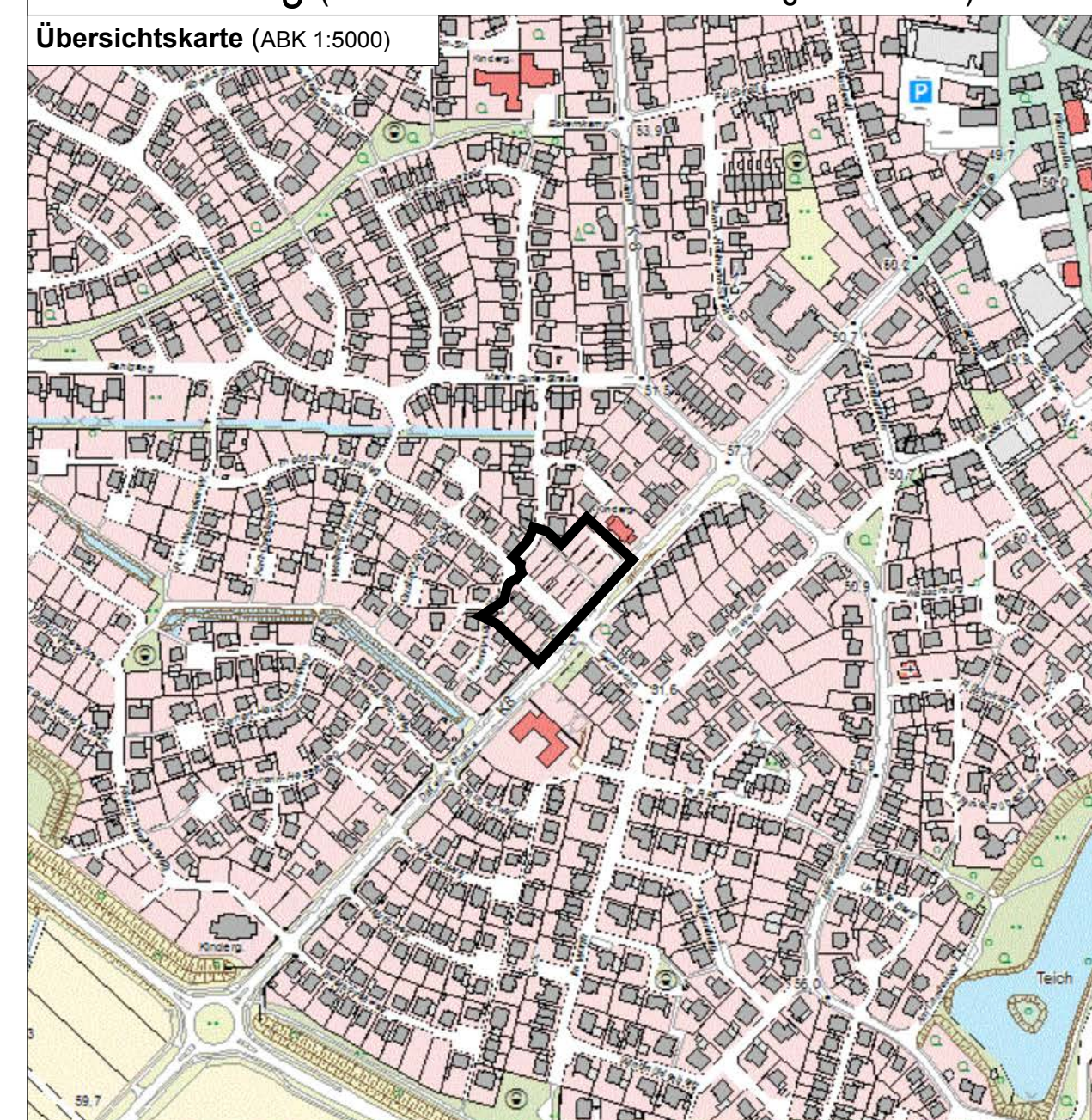
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

## Stadt Ofen



# Bebauungsplan 31 Dattelner Straße West

## 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 06.06.2017