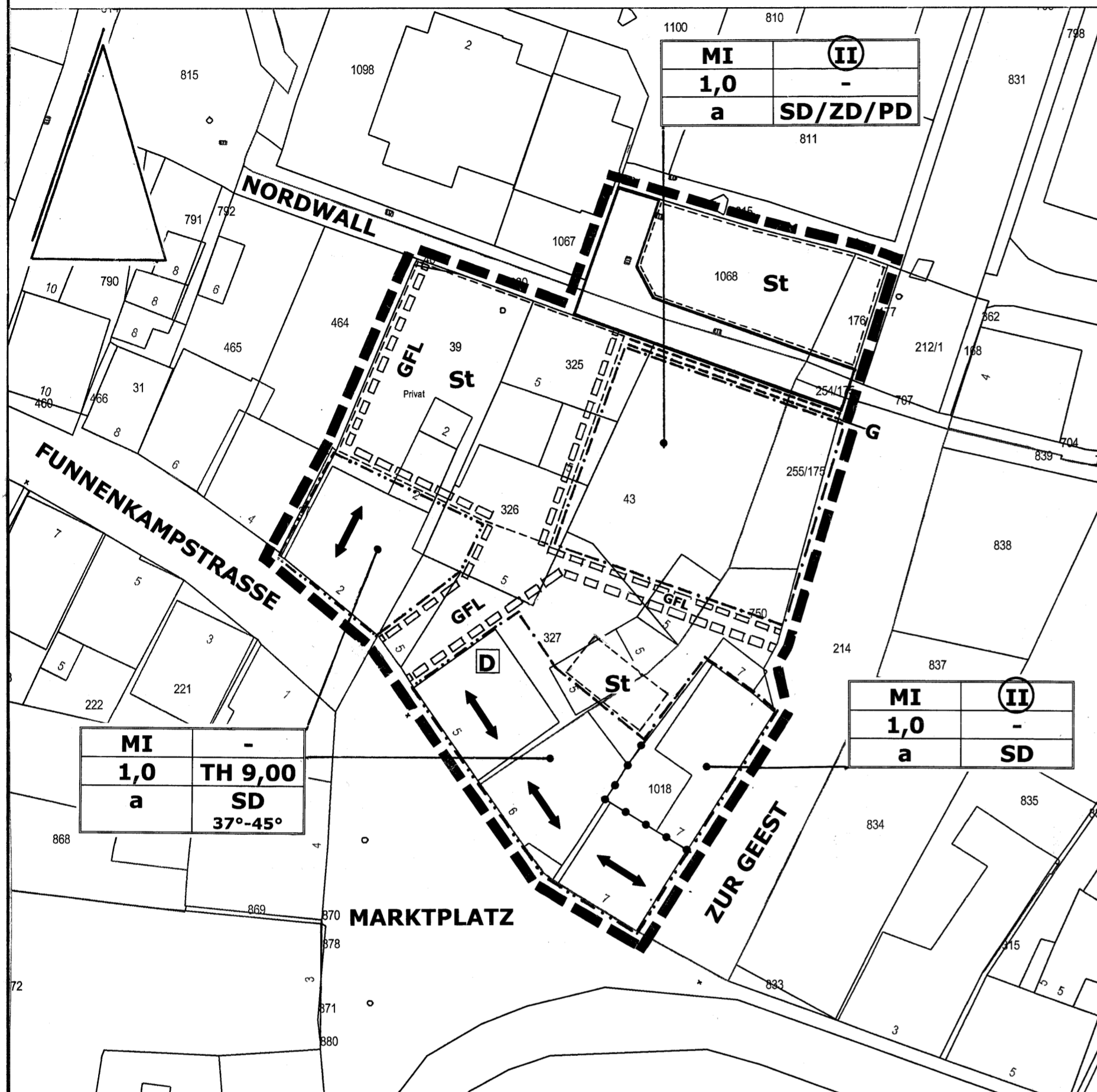


STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN "MARKT I" M. 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:

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

1,0 Grundflächenzahl, hier: 1,0

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2

II zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse, hier 2

TH 9,00 Traufhöhe der baulichen Anlage
hier: 9,00 m

Bauweise / Baugrenzen / Baulinien:

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

a abweichende Bauweise (s. Textl. Festsetzung Nr. 4)

--- Baugrenze

--- Baulinie

□ überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Verkehrsfläche:

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

□ Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

□ Öffentliche Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen:

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

□ **St** Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

□ **GFL** mit Geh-, Fahr- und

□ **G** Leitungsrechten

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

--- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachform bzw. zur Stellung des Baukörpers innerhalb einer Baufläche

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

37°-45° zulässige Dachneigung von 37° bis 45°

SD zulässige Dachform: Satteldach

PD zulässige Dachform: Pultdach

ZD zulässige Dachform: Zeltdach

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

(§ 9 (6) BauGB)

□ **D** Gebäude, das dem Denkmalschutz unterliegt

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

327 Flurstücksnummer, z.B. 327

--- vorhandene Flurstücksgrenze

7 vorhandenes Gebäude, Hausnummer, z.B. Nr. 7

HINWEISE

□ Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

□ Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Planungen unterliegen. 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 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).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW 96) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232), (GV NW 1995 S. 982)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.1997 (GV NW S. 458)

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 Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; 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; 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) BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 6 (3) 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)
Von der festgesetzten Traufhöhe darf um bis zu 0,50 m abgewichen werden.

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

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Oberfläche der Pflasterdecke des Marktplatzes.

3. Baulinie

(§ 23 BauNVO)
Gemäß § 23 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass ein Zurücktreten von Baukörpern hinter die Baulinie zulässig ist, wenn die festgesetzte Baulinie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt.

4. Abweichende Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Für die entsprechend gekennzeichneten Bauflächen wird eine abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Dabei ist jedoch je Baugrundstück an höchstens einer seitlichen Grundstücksgrenze ein Grenzabstand von bis zu 4,00 m zulässig.

5. Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze oder Garagen nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, nicht jedoch an die öffentliche Verkehrsfläche grenzend, zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze oder Garagen nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Werbeanlagen: Für die an den Marktplatz bzw. die Funnenkampstrasse grenzenden Baukörper wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit ihrer Oberkante nicht höher als bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des ersten Obergeschosses liegen dürfen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird darüber hinaus festgesetzt, dass bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame), unzulässig sind. Werbeanlagen dürfen zudem nicht auf Dächern errichtet werden.

Dächer: Dacheindeckungen sind ausschließlich in roten und grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig. Pultdächer müssen traufständig und so angeordnet sein, dass die geneigte Dachfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche weist.

Die Summe der Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von Graten und Kehlen einhalten.

Fassaden: Die Fassaden der Gebäude sind aus Klinkern in roten Farbstellungen zu erstellen. Für untergeordnete Teilflächen der Fassaden sowie für Nebenanlagen sind weiße oder graue Putzflächen zulässig.

Die Fassaden der an den Markt bzw. die Funnenkampstrasse grenzenden Baukörper können alternativ aus Klinkern in roten Farbstellungen oder aus weißen bzw. grauen Putzflächen errichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Olfen hat am nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Olfen,

..... Bürgermeister Schriftführer

Die vom Bau- und Umweltausschuß der Stadt Olfen am nach § 3 (1) BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Olfen,

..... Bürgermeister

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

Olfen,

..... Bürgermeister Schriftführer

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

Olfen,

..... Bürgermeister

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

Olfen,

..... Bürgermeister Schriftführer

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

Olfen,

..... Bürgermeister

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

Olfen,

..... Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Markt I" am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Olfen,

..... 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.

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN "MARKT I" M. 1 : 500

VIELHABER STADTPLANUNG · STÄDTEBAU 09 / 2002
KONRAD-VON-BERGHEIM-WEG 25, 59757 ARNSBERG