



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

F H max = Maximale Firsthöhe
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
 - - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
 - F + R - Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Pumpwerk (Abwasser)

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Private Grünfläche

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

- Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ; siehe textl. Festsetzung Nr. 5
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der aufzuhebenden Bebauungspläne „Niekamp, 2. Änderung“ und „Sportzentrum“

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Unterirdische Hauptabwasserleitung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Überschwemmungsgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und 5 a)
- Landschaftsschutzgebiet

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf der zweckgebundenen Baufläche „Vereinsheim“ wird mit 7,30 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Schützenstraße.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
In der als Grabeland festgesetzten Grünfläche sind Nebenanlagen (Abstellräume) von max. 30 cbm je Parzelle nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen, unzulässig – ausgenommen hiervon ist die überbaubare Fläche der zweckgebundenen Baufläche „Vereinsheim“.
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Für die zweckgebundene Baufläche „Vereinsheim“ wird als baulich-technische Vorkehrung zum Schutz der Wohnbebauung vor schädlichen Immissionen festgesetzt, daß sämtliche Öffnungen wie Fenster und Türen, die Emissionsquellen darstellen, nur nach Norden und Osten hin zulässig sind.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Pro angefangener 300 qm einer Grabelandparzelle ist mindestens ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Zur Einfriedung der Parzellen sind nur Hecken aus bodenständigen Gehölzen zulässig. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind keine hochwasserabfluhemmenden Einfriedungen (Hecken) zulässig.
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- Gem. § 9 (1a) BauGB
Die anteilmäßigen externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Ausgleichsfläche „Steverau“ werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt über das Öko-Konto.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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).

ALLLASTEN

Ein Verdacht auf Alllasten besteht im Plangebiet nicht.

BERGBAU

Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Planungen unterliegen. Bauherren sind gehalten, sich im Zuge der Planung mit der Ruhrkohle Bergbau AG, 44820 Herne, in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).
- Landschaftsgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenchaftskatasters:) und die Redundanzfreiheit der Planung.
Coesfeld , den

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Olfen hat am 24.09.2002 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Olfen , den 15.12.2003

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 03.09.2002 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Olfen , den 15.12.2003

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am 27.03.2003 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Olfen , den 15.12.2003

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.09.2003 bis 04.10.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Olfen , den 15.12.2003

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am 11.12.2003 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Olfen , den 15.12.2003

Bürgermeister Schriftführer

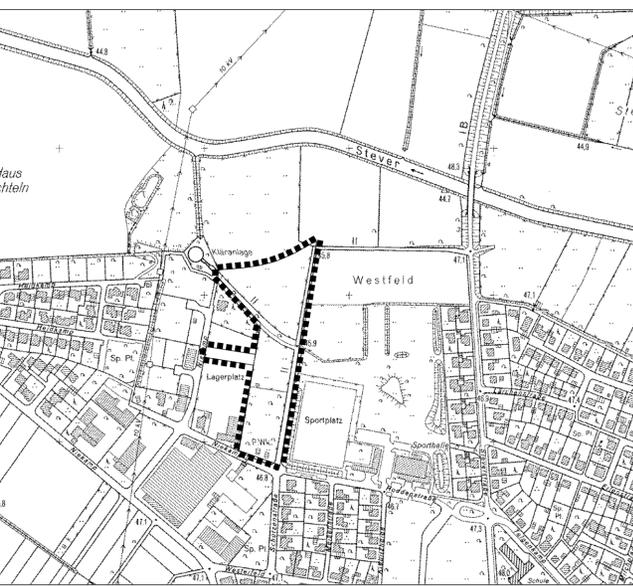
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 06.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 07.01.2004 Rechtskraft erlangt.
Olfen , den 08.01.2004

Bürgermeister

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 39

"GRABELAND"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	Dez. '03	
PL ^{GR}	55 x 88	
BEARB.	Vi.	
M.	1 : 1.000	