

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 2 Wo maximal Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- FH, TH maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe
- 47,10 unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen

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

Grünfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

- 1 Bemaßung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (nachrichtlich)

Textliche 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):

- Bestimmung der Traufhöhe: Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.
- Bestimmung der Firsthöhe: Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante gebildet.
- Unterer Bezugspunkt: Der "untere Bezugspunkt" zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist durch Planeintrag als ein Wert in Metern über dem Meeresspiegel (m ü. NHN) festgesetzt. Sofern im Bereich eines Baugrundstücks mehrere untere Bezugspunkte festgesetzt sind, ist der höhere Wert maßgeblich. Ist für ein Baugrundstück kein Wert vorgegeben, so ist der dem Grundstück nächstgelegene Bezugspunkt maßgeblich.

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den mit Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauenden Baugrundstücken: Garagen oder Carports sind in den als "Vorgärten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig. Bauliche Anlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den als "Vorgärten" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig. Auf den übrigen, im Bebauungsplan als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

1 Vorgärten

Die festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Stellplätze. Die Überbauung durch Grundstückszufahrten und Stellplätze darf maximal 50 % der Vorgartenfläche betragen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

2 Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

4 Drempel

- Die Drempelhöhe wird an der Außenkante der fertigen Außenhaut gemessen und ist das Maß von der Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zur Oberkante Sparren.
- Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe 1,1 m nicht überschreiten.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel oberhalb der Geschosdecke des obersten Vollgeschosses unzulässig. Zulässig ist dort als Drempelhöhe nur die für die Konstruktion der Dacheindeckung erforderliche Sparrenhöhe.

5 Dächer

Dacheindeckung: Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.

Dachform:

- Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
- Bei eingeschossigen Gebäuden mit bezogen auf den Hauptfirst symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45° bei eingeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen sind Dachneigungen zwischen 10° und 25° einzuhalten.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.

Dachaufbauten / Zwerchhäuser:

- Bei eingeschossigen Gebäuden gelten folgende Vorschriften: Die Dächer der Dachaufbauten müssen Neigungen von mindestens 10° aufweisen. Farbe und Material der Dacheindeckung müssen denen des Hauptdaches entsprechen. Dachgauben und -einschnitte dürfen zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten und müssen mindestens 1,0 m Abstand von Gaten, Kehlen und Ortgängen einhalten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Werden auf einer Gebäudeseite gleichzeitig Dachgauben bzw. -einschnitte und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel errichtet, so dürfen diese insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel müssen von Dachgauben oder -einschnitten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen. Die Höhe ihrer Traufe wird auf maximal 3,0 m über der Oberkante des Rohbodens des entsprechenden Geschosses begrenzt.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel nicht zulässig.

Hinweise

1 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.

2 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).

3 DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den 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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28.06.2017

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 02.02.2018.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Rat der Stadt Ofen hat am 15.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.03.2018 frühzeitig beteiligt.

Ofen, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Ofen am 09.10.2018 als Satzung beschlossen worden.

Ofen, den

.....
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung

Stadt Ofen
Fachbereich 6 Bauen, Planen, Umwelt

Ofen, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 Stellungnahmen eingeholt.

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

Planunterlage

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

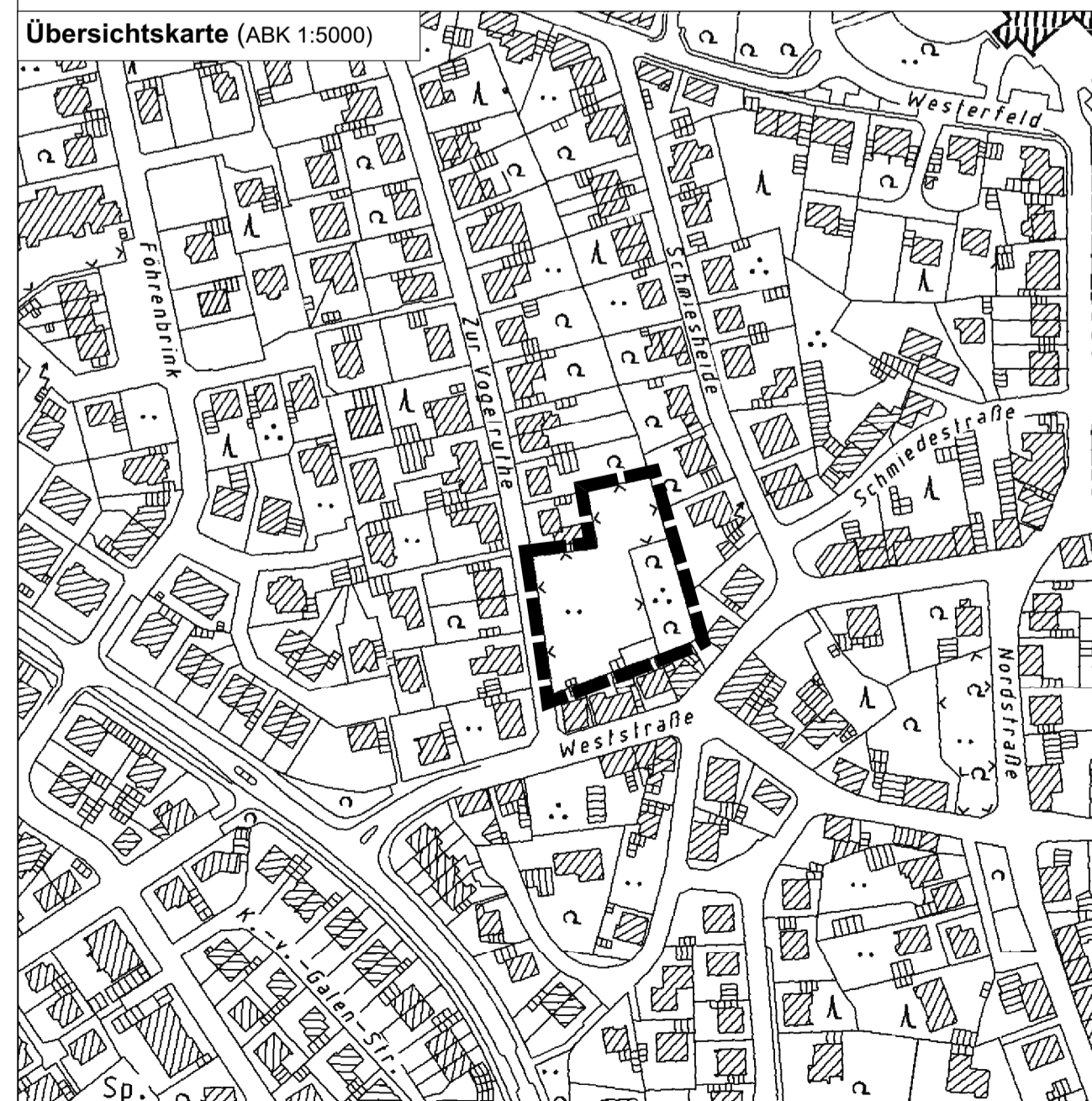
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stadt Ofen



Bebauungsplan 51 Zur Vogelruthe

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 30.04.2018