



Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf Kindergarten

Mass der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 0.4 Grundflächenzahl, 0.8 Geschosflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

0 offene Bauweise, Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen, Fußweg und Radweg, Parkplatz, Sichtfeld ab 80 cm über Fahrbahn O.K. von Sichtbehinderung freigehalten

Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität, 10 KV-Kabel

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche, private Grünfläche/Vorgarten, Bäume, zu erhalten

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Zu- und Abfahrtsverbot

Gestaltungsfestsetzungen

- Hauptflüstrichtung, Dachform, Satteldach, 30°-40° Dachneigung

Textliche Festsetzungen

Für die Bereiche mit I geschossiger Bauweise sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Ausnahmen

Von den Regelungen der Gestaltungssatzung können im Einzelfall -soweit die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden- Ausnahmen zugelassen werden.

Auf den Baugrundstücken ist Niederschlagswasser-rückhaltung und versickerung -soweit technisch und nach den Boden- und Grundwasser-Verhältnissen möglich- zu betreiben.

Die Bauaufsicht hat den Bauherren zu empfehlen, bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, für die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume innerhalb des Bereichs zwischen o. g. Isophone und der Straße K 8 mindestens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse I (VDI Richtlinie 2719 Schallschuldämmung von Fenstern) mit einem Schallschuldämmmaß von 25 - 29 dB einzubauen.

Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist im Plangebiet zu versickern. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, daß aufgrund der geologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist.

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 1 Bau O NW i.V.m. 9 (4) BauGB

Außenwandflächen Die Außenwandflächen sind in rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Putzbauteile sind zulässig. Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Gesimse od. Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig.

Dachform Im gesamten Baugebiet sind nur bei eingeschossiger Bauweise Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1.50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind ebenso Zelt und Walm dächer zugelassen. Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist in rot bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer und Zinkblechabdeckungen zulässig. Parabolantennen müssen der Dachfläche farblich angepaßt werden.

Dachgauben Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2.00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muß die durchgehende Dachfläche mindestens 1.00 m betragen.

Gebäudehöhen Die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (OKFF) darf 0,50 m über fertiger Straßenkante nicht überschreiten.

Firsthöhen Die Firsthöhen des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 8.50 m, bei zweigeschossigen 10.00 m nicht überschreiten. (gemessen von der fertigen Straßenkante der zugeordneten Erschließungsanlage).

Drempelhöhen Die Drempelhöhe darf 0.50 m - gemessen von Oberkante-Rohdecke bis Oberkante Fertigdrempel nicht überschreiten.

Traufe und Ortgang Die Traufe muß an Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden. Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe waagrecht gemessen - darf nicht mehr als 0.50 m betragen.

Garagen Aneinandergebaute Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach errichtet werden. Der seitliche und hintere Abstand der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1.00 m betragen und ist einzugrünen.

Vorgärten Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig. (trifft nicht auf Einzeldäume zu) Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 0.50 m zulässig.

Straßenbau als Beispiel

- Fußweg, Verkehrsgrün mit Bäumen, Fahrbahn, Randstreifen, vorgeschlagener Standort Bäume

Vorschläge

- Wohngebäude eingeschossig, Garage, Grundstücksgrenze

Bestandsangaben

- Wohngebäude, Wohngebäude nicht katasteramtlich eingemessen, Nebengebäude, Grundstücksgrenze

Hinweis: Linie der freien Schallausbreitung 55 dB(A) (Tagwerk - Isophone 2.000)

Die Ruhrkohle AG betreibt z. Zt. ein bergrechtliches und raumordnerisches Zulassungsverfahren für den Abbau von Steinkohle im Gebiet der Stadt Olfen

Ermächtigungsgrundlagen:

- a) §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW 1984 S. 476), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV.NW. 1992 S. 362)
b) § 1 bis § 4 und § 8 bis § 12 Baugesetzbuch, in Kraft getreten am 01. Juli 1987 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Evtv. vom 31. 08. 1990 (BGBl. II 1990 S. 889, 1122)
c) § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV.NW. S. 467)
d) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand: 10. 10. 1989 ) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wir hiermit bescheinigt.

Coesfeld, den 5.4.93



Börken, KVR z.A

Der Rat der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am 17.05.1990 gemäß 2 (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 aufzustellen.

Olfen, den 15.04.1993

Signatures of Bürgermeister Knümann, Ratsmitglied Fr. Nolte, and Schriftführer Beckmann

Hinweis: Bekanntmachung des Bebauungsplanbeschlusses Amtsblatt f.d. Stadt Olfen 01/1991, 23.01.1991

Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gemäß § 3 (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.01.1990 durch öffentliche Unterrichtung der Ziele und Zwecke am 28.01.1991 bzw. in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden und am 24.03.1992 stattgefunden.

Olfen, den 15.04.1993

Signature of Der Stadtdirektor (Damer)

Hinweis: Bekanntmachung der Anhörungstermine Amtsblatt f.d. Stadt Olfen 01/1991, 23.01.1991 04/1992, 19.03.1992

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluß des Rates vom ... auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Ausgelegt in der Zeit vom 07.09.1992 bis 16.10.1992

Olfen, den 15.04.1993

Signature of Der Stadtdirektor (Damer)

Hinweis: Bekanntmachung über die Offenlegung Amtsblatt f.d. Stadt Olfen 18/1992, 03.09.1992 19/1992, 24.09.1992

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgelegener Anregungen und Bedenken (§ 3 (2) BauGB) zusammen mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (4) BauO NW) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GO vom Rat der Stadt/Gemeinde in seiner Sitzung am 25.03.1993 als Satzung beschlossen worden.

Olfen, den 15.04.1993

Signatures of Bürgermeister Knümann, Ratsmitglied Sievert, and Schriftführer Fr. Hoffmann

Hinweis: Punkt der Sitzung des Stadt-/Gemeinderates 25.03.1993

Dieser Bebauungsplan ist mir gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt worden. Bezugnehmend auf meine Verfügung vom 15.07.93 (Az.35.2.1-5203 ) werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gem § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den 15.07.93

Der Regierungspräsident gez. Fehmer Reg. Baurat

Das Anzeigeverfahren ist gemäß § 12 in Verbindung mit den § 214 und § 215 BauGB durchgeführt und am 23.09.94 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Olfen, den 23.09.94

Signature of Der Stadtdirektor i.V.

Hinweis:



STADT OLFEN

BEB.- PLAN Vogelruthe Niekampweg I

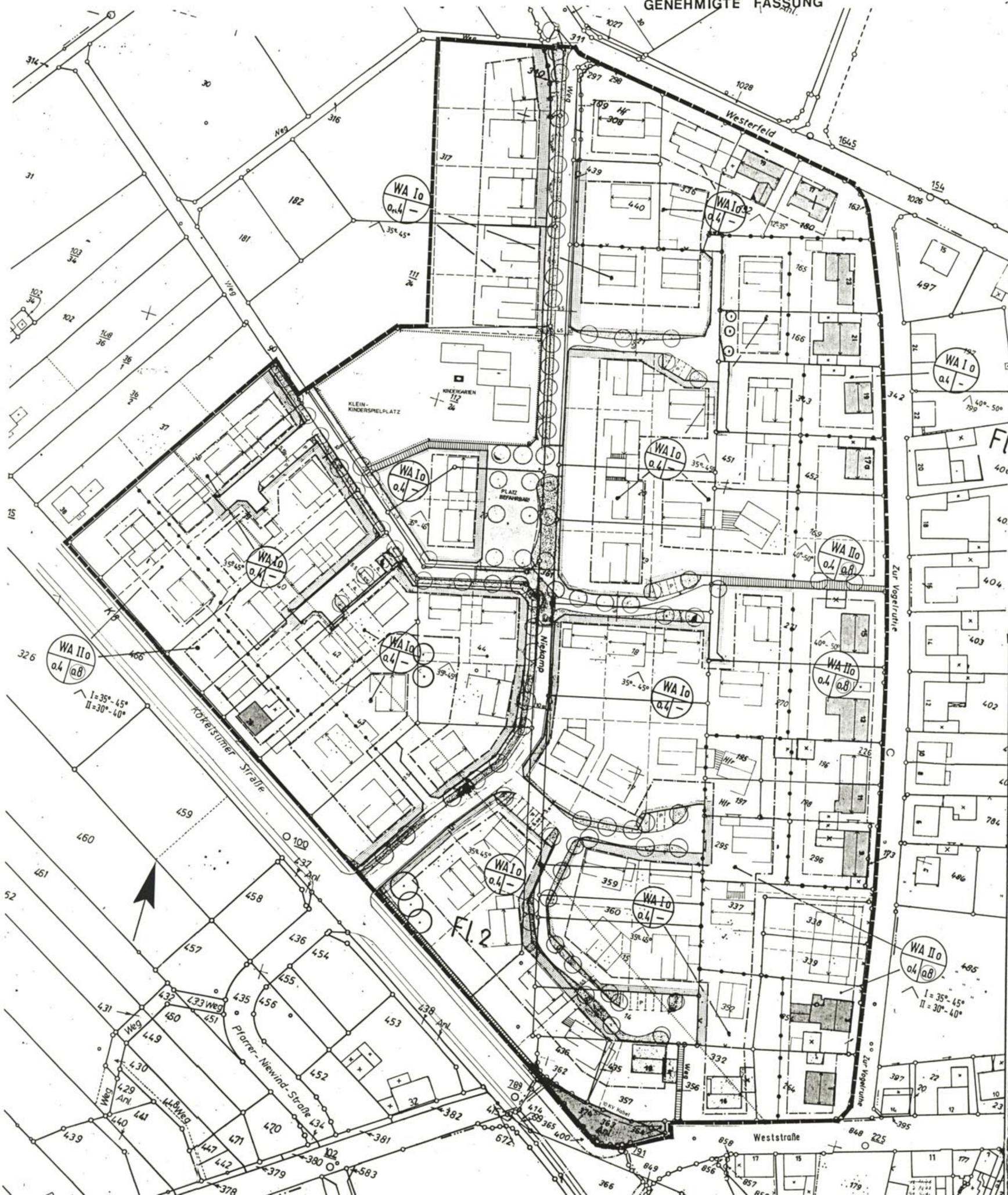
M. 1:500

Nr. 28 16

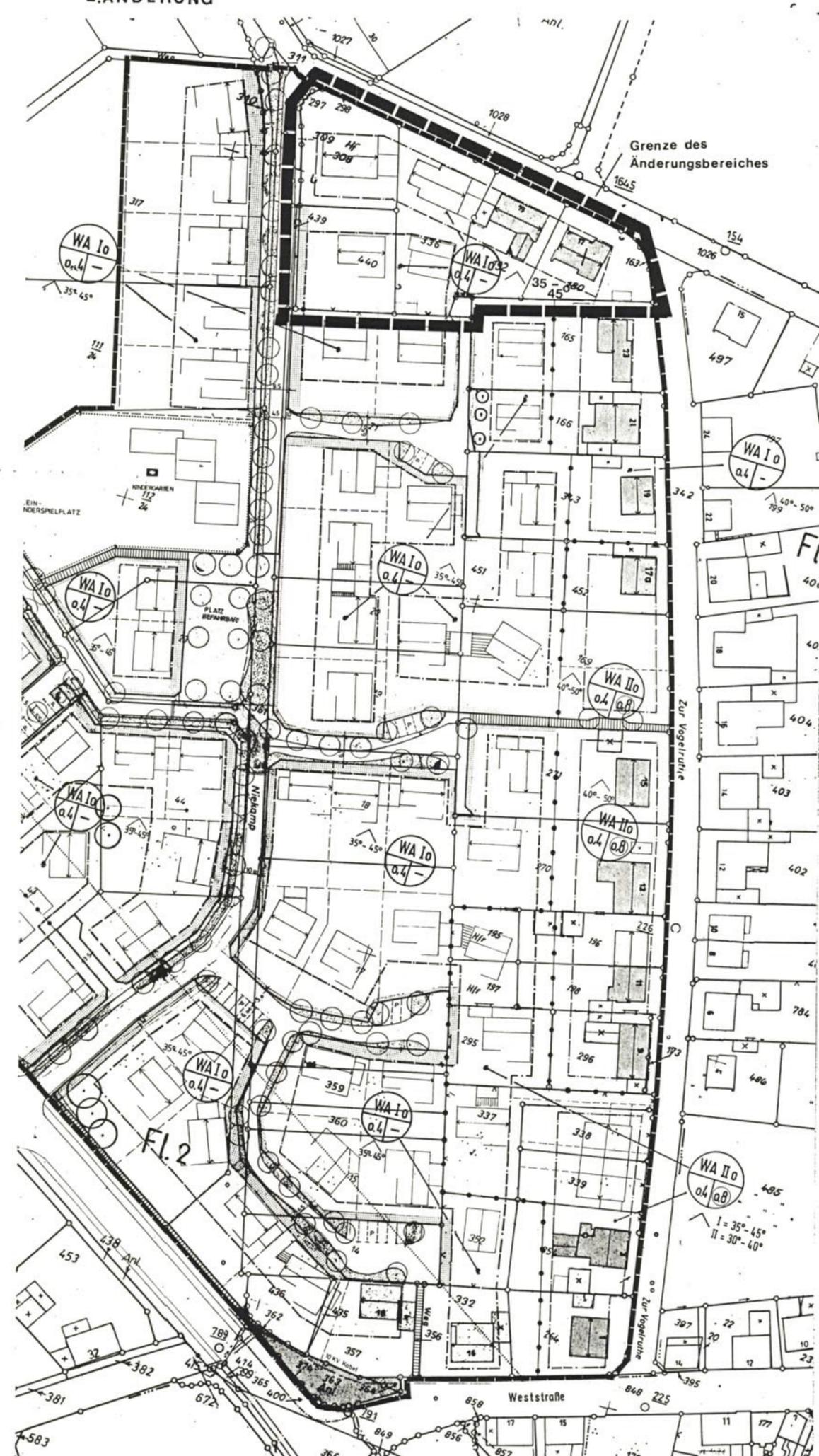
KREIS COESFELD, STADT OLFEN, GEMARKUNG OLFEN-STADT, FLUR 2, DATUM

Arberts-grund-lage

GENEHMIGTE FASSUNG



2.ÄNDERUNG



**Ermächtigungsgrundlagen:**

- a) § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666)
- b) §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 u. 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
- c) § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV.NW S. 419 ff.), zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV.NW S.467)
- d) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S.132)

Festsetzungen gem. § 9 BauGB (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

**Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
 Flächen für den Gemeinbedarf  
 Kindergarten

**Mass der baulichen Nutzung**  
 I Zahl der Vollgeschosse  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 0,4 Grundflächenzahl  
 0,8 Geschößflächenzahl

**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**  
 0 offene Bauweise  
 Baugrenze

**Verkehrsfächen**  
 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsfächen  
 Fußweg und Radweg  
 P Parkplatz  
 Sichtfeld ab 80 cm über Fahrbahn O.K. von Sichtbehinderung freihalten

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Elektrizität  
 10 KV-Kabel

**Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche/Vorgarten  
 Bäume, zu erhalten

**Sonstige Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Zu- und Abfahrtsverbot

**Gestaltungsfestsetzungen**  
 Hauptfluchtlinie  
 Dachform, Satteldach  
 30°-40° Dachneigung

**Textliche Festsetzungen**  
 Für die Bereiche mit 1 geschossiger Bauweise sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Regenwasser von Dachflächen und Hoffächen ist im Plangebiet zu versickern. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, daß aufgrund der geologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Bauaufsicht hat den Bauherren zu empfehlen, bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, für die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume innerhalb des Bereichs zwischen o. g. Isophone und der Straße K 8 mindestens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse I (VDI Richtlinie 2719 Schallschirmung von Fenstern) mit einem Schalldämmmaß von 25 - 29 dB einzubauen.

**Gestaltungsfestsetzungen**  
 gem. § 81 BauO NW i. V. m. § 4) BauGB

**Außenwandflächen**  
 Die Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Putzbauten sind zulässig. Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Gesimse od. Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig.

**Dachform**  
 Im gesamten Baugelände sind nur bei eingeschossiger Bauweise Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind ebenso Zelt- und Walmdächer zugelassen. Bei aneinandergelagerten Gebäuden ist diese Dachneigung zu wählen.

**Dacheindeckung**  
 Die Dacheindeckung ist in rotem bis rotbraunem Dachpflaster auszuführen. Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig. Parabolantennen müssen der Dachfläche farblich angepaßt werden.

**Dachgauben**  
 Dachgauben und Dachanschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2,00 m Abstand von Giebeln und Kehlen einhalten. Unterhalb der Dachgauben und Dachanschnitte muß die durchgehende Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.

**Gebäudenhöhen**  
 Die Oberkante fertiger Erdgeschößfußböden (OKFF) darf 0,50 m über fertiger Straßenebene nicht überschreiten.

**Firsthöhen**  
 Die Firsthöhen des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 8,50 m, bei zweigeschossigen 10,00 m nicht überschreiten. (gemessen von der fertigen Straßenebene der zugeordneten Erschließungsanlage).

**Drempelhöhen**  
 Die Drempelhöhe darf 0,50 m, gemessen von Oberkante-Randdecke bis Oberkante Fertigdrempel nicht überschreiten.

**Traufe und Ortgang**  
 Die Traufe muß an Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden. Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe waagrecht gemessen - darf nicht mehr als 0,50 m betragen.

**Garagen**  
 Aneinandergebauete Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach errichtet werden. Der seitliche und hintere Abstand der öffentlichen Verkehrsfäche muß mindestens 1,00 m betragen und ist einzugrünen.

**Vorgärten**  
 Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einriedungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. (trifft nicht auf Einzelbäume zu). Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

**Straßenbau als Beispiel**

Fußweg  
 Verkehrsgrün mit Bäumen  
 Fahrbahn  
 Randstreifen  
 vorgeschlagener Standort Bäume

**Bestandsangaben**  
 Wohngebäude  
 Wohngebäude nicht katasteramtlich eingemessen  
 Nebengebäude  
 Grundstücksgrenze

**Hinweis:**  
 Linie der freien Schallausbreitung 55 dB(A) (Tagwerk - Isophone 2.000)

Die Ruhrkohle AG betreibt z. Zt. ein bergrechtliches und raumordnerisches Zulassungsverfahren für den Abbau von Steinkohle im Gebiet der Stadt Olfen

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand: \_\_\_\_\_) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.

Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Der Rat der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am 28.09.95 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Olfen, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gemäß § 3 (1) BauGB aufgrund des Ratbeschlusses vom \_\_\_\_\_ durch öffentliche Unterrichtung über Ziele und Zwecke am \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Olfen, den \_\_\_\_\_

Der Stadtdirektor

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluß des Rates der Stadt Olfen vom 28.09.95 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.11.95 bis 22.12.95 öffentlich ausgelegt.

Olfen, den \_\_\_\_\_

Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen und Bedenken (§ 3 (2) BauGB) zusammen mit der Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (4) BauO NW) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GO vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 07.3.96 als Satzung beschlossen worden.

Olfen, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

Hinweis: Punkt \_\_\_\_\_ der Sitzung des Stadtrates \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 (1) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB wird nicht geltend gemacht.

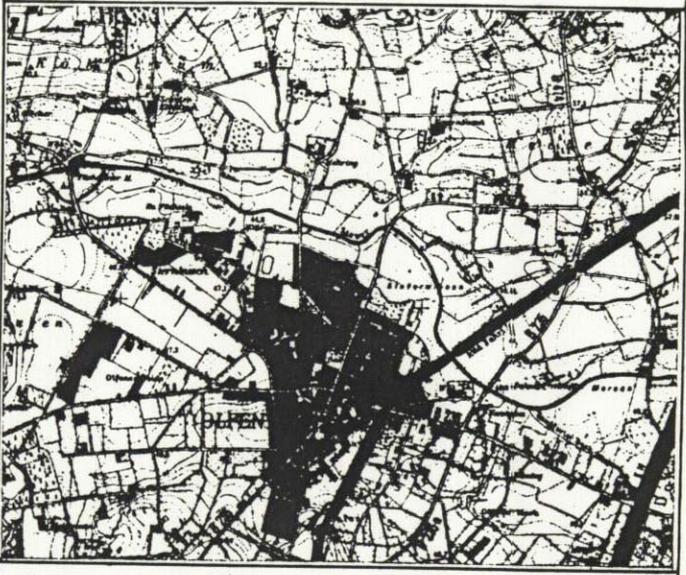
Münster, den \_\_\_\_\_

Der Regierungspräsident

Das Anzeigeverfahren ist gemäß § 12 in Verbindung mit den § 214 und § 215 BauGB durchgeführt und am 28.8.96 ortüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung dieses Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Olfen, den \_\_\_\_\_

Der Stadtdirektor



**STADT OLFEN**

**BEB.- PLAN Vogelruth**  
**Niekampweg I**

**2. ÄNDERUNG**  
 M. 1:7000 **Nr. 28 16**

**KREIS COESFELD**  
**STADT OLFEN**  
**GEMARKUNG OLFEN-STADT**  
**FLUR 2**  
**DATUM**

**AUFGESTELLT KREIS COESFELD AMT 61** 28.09.95 22.11.95 22.12.95 **61** **28.09.95**