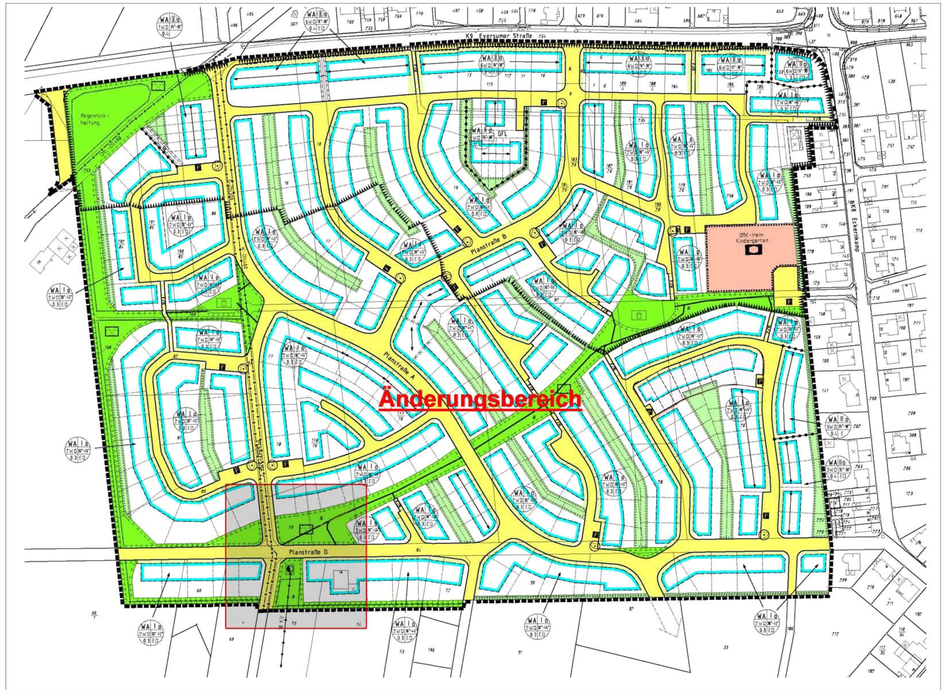
# 3. Änderung

# Bebauungsplan „Eckernkamp“




## Ermächtigungsgrundlagen:

a) §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994; (GV.NW. S. 666; SGV. 2023) - der zur Zeit geltenden Fassung

b) §§ 1 - 4 und 8 - 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986; (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) - in der derzeit geltenden Fassung

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; 1057; BGBl. III 213-1-1)

d) § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW S. 218/SGV NW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB

e) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung von 26.01.1990 (BGBl. I S.132/BGBl. III 213-1-1)

f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz zur Modernisierung des Infrastrukturerleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

g) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1991 (BGBl. 1991 I S. 58)

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand, 29.04.1997) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt. Haltern, den 07. Mai 1997

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am 08. August 1990 gemäß § 2 (1) u. (4) BauGB (V.m. § 7 (1) BauGB – Maßnahmen) die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes für „Eckernkamp“ beschlossen.

Olfen, den .....

Der Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (1) BauGB (V.m. § 7 Abs. 2 BauGB, Maßnahmen) der Bevölkerung des Amtes der Stadt Olfen vom ..... für die Dauer von 2 Wochen in der Zeit von ..... bis ..... öffentlich ausgelegen im Rahmen des Auslegungsverfahrens ist den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung der Planänderung gegeben worden.

Olfen, den .....

Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für „39 “Eckernkamp“ ist nach Prüfung vorgebrachter Anregungen und Bedenken (§ 3 (2) BauGB) zusammen mit der Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) BauGB-NW) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GO von Rat der Stadt Olfen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen worden.

Olfen, den .....

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes für „39 “Eckernkamp“ ist gemäß § 12 (1) BauGB (Maßnahmen) am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes für „39 “Eckernkamp“ ist hiermit in Kraft getreten.

Olfen, den .....

Der Bürgermeister

(Bürgermeister) (Mehrheitsgliedl) (Schriftführer)

## Festsetzung gem. § 9 BauGB

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

### Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

ZWO – Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude Max 2)

### Mass der baulichen Nutzung

0 – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(0) – zwingend

0,4 – Grundflächenzahl

### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o – Offene Bauweise

E/D – Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

– Hauptfirstrichtung

– Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

– Gaubengrenzung

### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

– Flächen für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

– Kindergarten – DRK-Heim

### Verkehrsflächen

– Straßenverkehrsfläche

F/R – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg und Radweg

P – Öffentliche Parkfläche

– Straßenbegrenzungslinie

– Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie Abgrenzungen

– Fläche für Versorgungsanlagen

– Elektronetz

### Hauptversorgungs- und Abwasserleitung

– oberirdisch – 10 kv – Leitung

– unterirdisch mit Schutzstreifen

W-DN100 – Wasserleitung (Durchmesser -100)

G-DN300 – Gasleitung (Durchmesser 300)

DRL-DN400 – Druckrohrleitung (Durchmesser -400)

### Grünflächen

– öffentliche Grünfläche

– Parkanlage

– Spielplatz

– private Grünfläche

– Vorgartenfläche

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

– Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

– Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Fuß- und Radwegen

– sfto. für öffentliche Verkehrsflächen mit Fuß- und Radwegen

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

– Pflanzgebot für Bäume

### Sonstige Festsetzungen

– Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GFL – Mit Gehr.- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der

GL – Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen Gehr. und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

L – Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

– Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GA/ST – Stellplätze/Garagen

### Darstellungen

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

19 – Wohngebäude Vorhandend

X – Nebengebäude Vorhandend

– Grundstücksgrenze vorhanden

– Grundstücksgrenze vorgeschlagen

## Gestaltungsfestsetzungen

gem. §86 Bau. O NW i.V.m. §9 (4) BauGB

**Außenwandflächen**

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

**Dachform**

Im gesamten Baugebiet sind bei eingeschossiger Bauweise Satteldächer, Knickpultdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 7,00 m und gegenläufiger versetzte Pultdächer zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind ebenso zelt- und Walmdächer zugelassen. Bei anerkandenlegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

**Dacheindeckung/Dachgauben**

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material und Farbe der Dachpfannen zu verwenden. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,80 m Abstand von Giebeln und Kehlen einhalten.

**Gebäudehöhen**

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

**Firsthöhen**

Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 10 m, bei zweigeschossiger Bauweise 12 m nicht überschreiten (gemessen von der fertigen Straßenmitte der zugordneten Erschließungsstraße).

**Drempelhöhen**

Die Drempelhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung 1,12 m (gemessen von Oberkante-Rohdecke an der Außenkante der fertigen Außenhaut bis Oberkante-Sparren nicht überschreiten. Bei zweigeschossiger Bebauung ist kein Drempel zulässig.

**Traufe und Ortgang**

Die Traufe muß an Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden. Der Dachüberstand am Ortgang und Traufe, waagerecht gemessen, darf nicht mehr als 0.80 m betragen.

**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 (Hinweis: nicht auf Einzelbäume cut). Mauern und Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind innerhalb der Vorgartenflächen max. zu 50% zulässig.

**Garagen**

Bei anerkandenlegenden Garagen ist das selbe Material zu verwenden, die selbe Dachneigung und Gebäudetiefe zu wählen.

## Textliche Festsetzungen

**1. Garagen und Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwich oder in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

**2. Baukörper**

In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser ist die maximale Baukörperlänge auf 25 m begrenzt

**3. Flächenversiegelung**

Zur Minderung der Flächenversiegelung sind
- nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
- Hauptzugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechenden Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen.

**4. Niederschlagswasser**

"Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist." Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der städtischen Entwässerungssatzung durchzuführen

**5. Bepflanzung**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzen - Obst- und Laubbäume - flächendeckend zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ergänzen.
Die Pflanzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen.
Folgende Gehölze werden empfohlen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Aesculus hippocastanum | Kastanie |
| Alnus glutinosa | Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Ligustrum vulgarium | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur | Eiche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix alba | Weide |

Je Wohngebäude sind spätestens im Jahr nach Baubeginn zwei Obstbäume zu pflanzen.

**6. Straßenbäume**

Neben den im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäumen ist im Verlauf der Erschließungsstraßen in einem Abstand von ca. 14 m ein Laubbaum zu pflanzen. Der genaue Standort richtet sich nach den Detailplänen für den Straßenausbau und den zukünftigen Grundstückszufahrten und ist gemäßgütig vorzunehmen.

**7. Stellplatzflächen**

Auf den privaten Stellflächen ist je 3 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

## Hinweise

**1. Dachflächenwasser**

Es wird empfohlen, Dachflächenwasser nur Brauchwassernutzung zu verwenden

**2. Bergbau**

Das gesamte Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, sich mit der Ruhrkohle Bergbau AG in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Absicherung und Sicherheitsvorkehrungen abzustimmen.

**3.** Abgrenzung des 1. Erschließungsabschnittes

STADT OLFEN

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN ECKERNKAMP

Nr. 39

Maßstab 1 : 1000

Kreis: Coesfeld

Gemeinde: Olfen

Gemarkung: Olfen-Stadt

Flur: 16

Kreis Coesfeld, Amt 01, 62

Ausfertigung

## Planzeichenerläuterungen

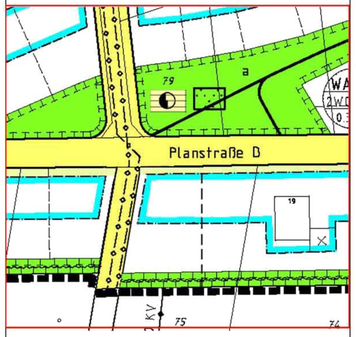
**Ergänzung der Festsetzungen**

nach § 9 BauGB

**I Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanänderungsgebietes (§ 9 Abs. / BauGB)

**Änderungsbereich**




## Ermächtigungsgrundlage

1. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14.07.94 (GV.NW. S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung.
2. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081) in der zur Zeit geltenden Fassung.
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132-141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit geltenden Fassung.
4. §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.93 (BGBl. I S. 1458); Landschaftsgesetz (LG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 15.08.94, geändert durch Gesetz vom 02.05.95 (GV. NW. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung.
5. § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 07.03.95 (GV. NW. 1995 S. 218/SGV.NW.232) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB.
6. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, vom 22.01.1991, S. 58)

## Aufstellungsverfahren

Die geometrische Richtigkeit des Liegenschaftskatasters, mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebaudebestandes, (Stand: Mai 1996) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.
Haltern, den .....

Öffentl. best. Verm.- Ing.

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Olfen, den .....

Bürgermeister — Schriftführer

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfs gem. § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht stattgefunden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Olfen, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am .....diese Bebauungsplanänderung nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.
Olfen, den .....

Bürgermeister — Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.
Olfen, den .....

Bürgermeister

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
Olfen, den .....

Bürgermeister

Olfen
ein gutes Stückchen Münsterland

# Stadt Olfen

Bebauungsplan – Entwurf

## „Eckernkamp“
## 3. Änderung

Maßstab 1:1000

**Stand 15.02.2002**

Übersicht 1:5000

**Technische Bearbeitung:**

Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Dipl.- Ing. Hubert Middrup
Dipl.- Ing. Hans-Joachim Paßmann
Annenbergstraße 134, 45721 Haltern
Tel.: 02364/938-0 Fax: 02364/9388-12 und -22
E-Mail: oebvi@vermessung-mp.de

**Erweiterbearbeitung:**

Stadt Olfen
- Bauamt -
Kirchstraße 5, 59399 Olfen
Tel.: 02595/589-0 Fax: 02595/589-164 und -264
E-Mail: info@olfen.de