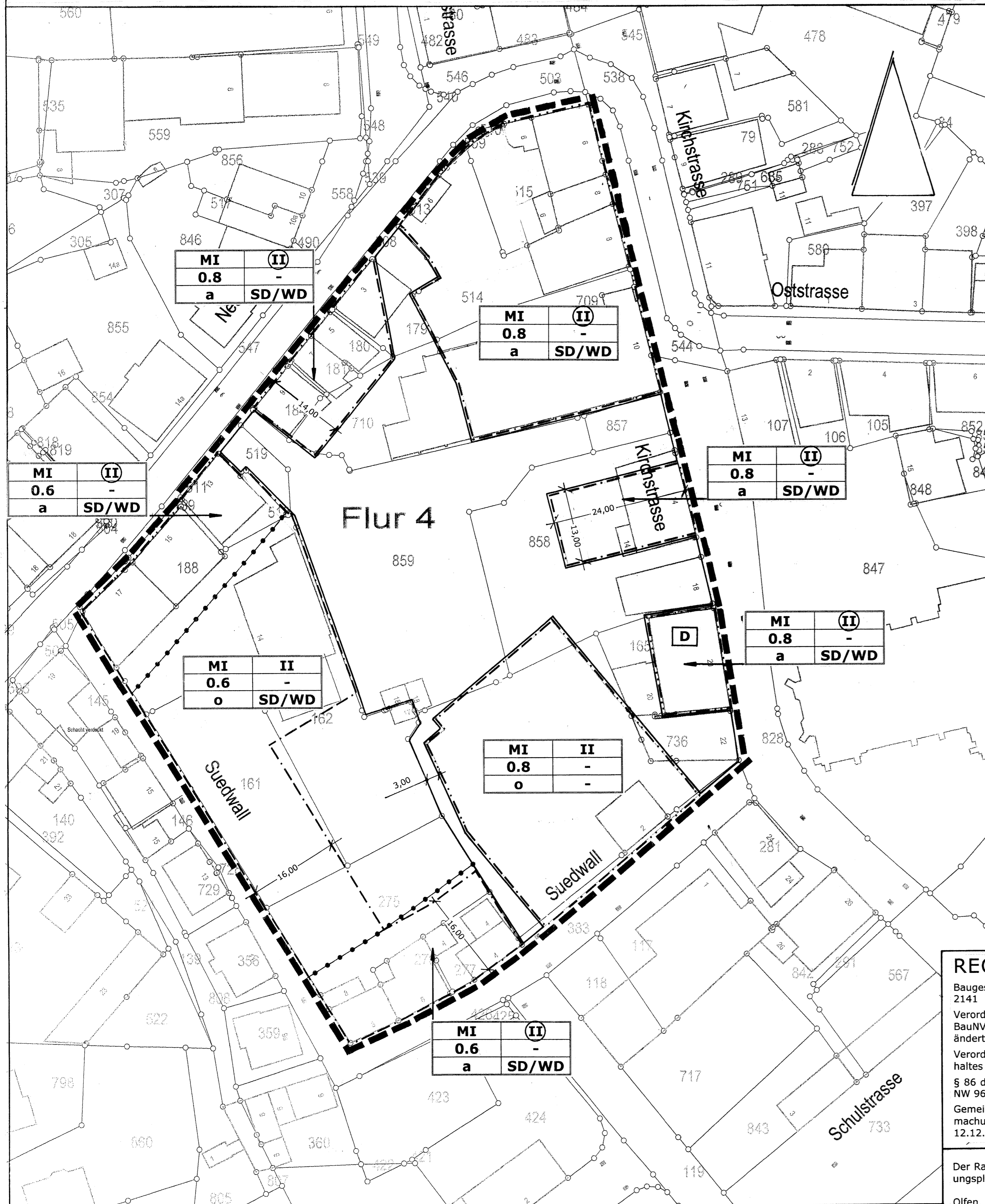


STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "ALTE BAUMSCHULE" M.1 : 1000



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)

0.6 Grundflächenzahl, z.B.: 0,6

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier 2

Bauweise / Baugrenzen / Baulinien:

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

a abweichende Bauweise (s. Textl. Festsetzung Nr. 3)

o offene Bauweise

--- Baugrenze

- - - Baulinie

▭ überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Verkehrsflächen:

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

▭ Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

▭ Öffentliche Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen:

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

⋯ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NW)

SD/WD Satteldach oder Walmdach

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

(§ 9 (6) BauGB)

D Gebäude, das dem Denkmalschutz unterliegt

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

16,00 Maßzahl in Metern, z.B. 16,00 m

859 Flurstücksnummer, z.B. 859

○ vorhandene Flurstücksgrenze

○ vorhandenes Gebäude, Hausnummer, z.B. Nr. 20

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" (§ 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" und "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, Grundflächenzahl

(§ 19 (4) BauNVO)

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten auch über das Maß 0,8 hinaus zulässig, wenn die ortsnahe Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt ist.

3. 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 3,00 m zulässig.

4. Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrassen ist ebenso möglich.

5. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Plangebiet vorhandene Laubbäume, die dauerhaft erhalten werden, können auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NW)

Dachform

Als Dachform ist in den entsprechend gekennzeichneten Bauflächen ausschließlich das Satteldach oder das Walmdach zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des ersten Obergeschosses liegen. Ebenso dürfen Werbeanlagen nicht auf Dächern errichtet werden.

Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame), sind unzulässig.

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 Ruhrkohle Bergbau AG, 44820 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990, PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. 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 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)

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 "Alte Baumschule" 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.

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

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "ALTE BAUMSCHULE"

M. 1 : 1000