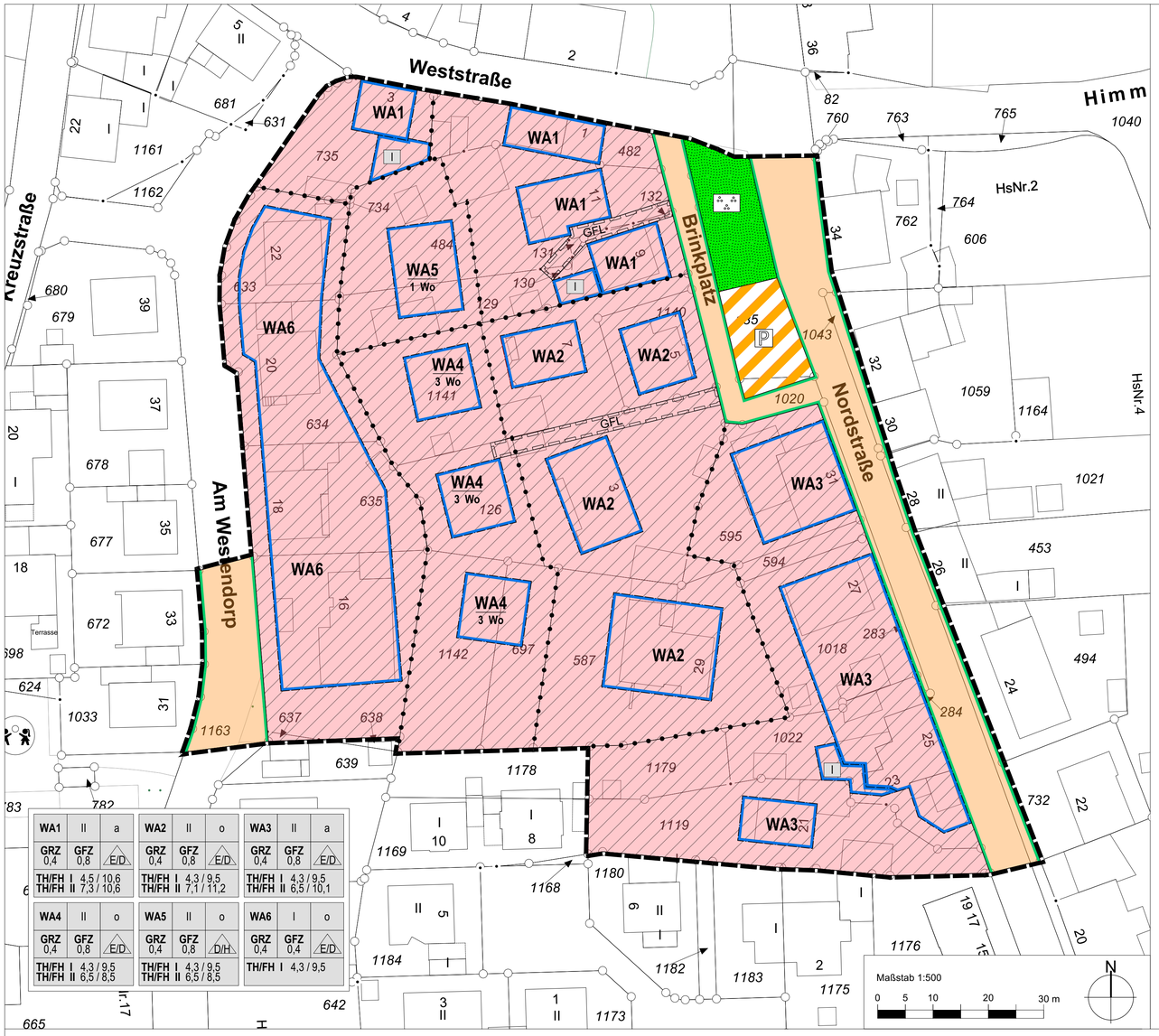


WA1	II	a
GRZ 0,4	GFZ 0,8	E/D
TH/FH I	4,5 / 10,6	
TH/FH II	7,3 / 10,6	

WA2	II	o
GRZ 0,4	GFZ 0,8	E/D
TH/FH I	4,3 / 9,5	
TH/FH II	7,1 / 11,2	

WA3	II	a
GRZ 0,4	GFZ 0,8	E/D
TH/FH I	4,3 / 9,5	
TH/FH II	6,5 / 10,1	

WA4	II	o
GRZ 0,4	GFZ 0,8	E/D
TH/FH I	4,3 / 9,5	
TH/FH II	6,5 / 8,5	

WA5	II	o
GRZ 0,4	GFZ 0,8	D/H
TH/FH I	4,3 / 9,5	
TH/FH II	6,5 / 8,5	

WA6	I	o
GRZ 0,4	GFZ 0,4	E/D
TH/FH I	4,3 / 9,5	

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
1 Wo 3 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB) auf höchstens eine je Wohngebäude höchstens drei je Wohngebäude

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

GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in m
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in m

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
DH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
a	abweichende Bauweise *(siehe textliche Festsetzung Nr. 3)*
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

GFL	Mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA1-6) (§ 4 BauNVO):
Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude;
2. nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, 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 (2) Nr. 2 genannten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften und 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):
Die zulässigen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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.
Bestimmung des unteren Bezugspunktes: Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Straße in der Mitte der gemeinsamen Grenze maßgeblich. Bei Grundstücken, die über keinen direkten Anschluss an die Erschließungsstraße verfügen, ist die Höhe der Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze mit dem Grundstück, über welches das zu bebauende Grundstück erschlossen wird, maßgeblich.

3 Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Im den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne oder mit geringerem als nach Landesrecht erforderlichem Grenzabstand gebaut werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 20 und 23 BauNVO)
Innerhalb der mit I gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude nur über ein Vollgeschoss verfügen.

5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die entsprechend festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der durch sie erschlossenen Grundstücke zu belasten.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind höchstens drei Wohnungen, im allgemeinen Wohngebiet WA5 höchstens eine Wohnung je Wohngebäude, zulässig.

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

1 Drempel *(nur allgemeine Wohngebiete WA4 und WA5)*
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 Geschossdecke des obersten Vollgeschosses unzulässig. Zulässig ist dort als Drempelhöhe nur die für die Konstruktion der Dacheindeckung erforderliche Sparrenhöhe.

2 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. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, soweit sie bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bereits genehmigt sind.
- 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 in den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 Dachneigungen zwischen 10° und 25°, in den sonstigen Gebieten Dachneigungen zwischen 10° und 45° einzuhalten. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.

Dachaufbauten / Zwerchhäuser:
- Die Dächer von 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 Graten, 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.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig.

Hinweise

Brandschutz
Bei der Planung von Gebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (WA4 und WA5) sind die im Einzelfall bestehenden Anforderungen an Zu- und Durchgänge sowie Zu- und Durchfahrten, etwaige Aufstell- und Bewegungsflächen oder Wendemöglichkeiten für die Feuerwehr zu berücksichtigen (§ 5 BauO NRW).

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 tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Unterer Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bestehende Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 52 "Brinkplatz" tritt für das allgemeine Wohngebiet WA6 der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 "Kökelsumer Straße/ Funnenkampstraße" und die dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Bau- und Umweltausssschuss des Rates der Stadt Olfen hat am 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2022 gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (2) Nr. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.09.2021 frühzeitig beteiligt.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.2022 bis 14.03.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.02.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2022 bis 14.03.2022 Stellungnahmen eingeholt.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Olfen am xx.xx.2021 als Satzung beschlossen worden.

Olfen, 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.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung

Stadt Olfen
Fachbereich 6 Bauen, Planen, Umwelt
Kirchstraße 5
59399 Olfen

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

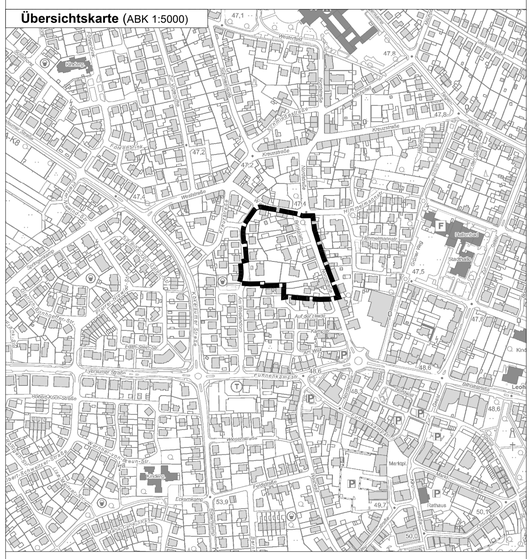
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stadt Olfen

Bebauungsplan 52
Brinkplatz

Übersichtskarte (ABK 1:5000)



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 12.05.2022