



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 91 „Altenkleusheim-Vor der Hustert“; gem. § 9 (7) BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 und 3 bis 6)
- WA* Allgemeines Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 bis 6)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 7)

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 8 und 9)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter „ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN“ verweisenden Erläuterung.

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Für Baukörper auf Flächen mit möglichen historischen bergbaulichen Abbaubereichen ist eine Verstärkung der Bodenplatte vorzusehen.
- Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig und darüber hinaus gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 % der jeweiligen nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Als Beläge für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.
- Im Baugebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die naturnahen Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:
 - Artenreiche Magerrasen,
 - Blumenwiese,
 - Farn- und Laubgarten,
 - Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten,
 - Waldgarten,
 - Wildkräutergarten oder
 - Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG

- Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Baugebietes, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

A

- Die im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“, als Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan, aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Dächer

SD Für die Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

35°-42° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen

zulässige Hauptfirstrichtung Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Oberkante Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden. Zulässige Farben:

- schwarz, ähnlich wie Nr. 8022, 8004, 9005 und 9011,
- dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie
- dunkelbraun, ähnlich wie Nr. 8014 und 8019.

Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen. Nuancierte oder ornamentierte Dacheindeckungen und die Verwendung glänzender Materialien sind unzulässig. Zinkeindeckung, untergeordnete verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Organg 0,60 cm nicht überschreiten.

Nebengiebel, Zwerchhäuser und Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen und sind dem Hauptdach in Material und Farbe anzupassen. Sie sind nur mit einem Abstand von mehr als 1,50 m von den Außenkanten der Giebelwände zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten. Nebengiebel, Zwerchhäuser und Dachaufbauten dürfen an einer Traufseite insgesamt eine Breite von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,00 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begrünt werden.

Außenwände

Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk sowie Fachwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturstein, Steinmaterial oder aus Schieferplatten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine, Metalle oder Fliesen) ist unzulässig.

Für die Außenwände dürfen nur hell sandfarbene, weiße oder hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden. Zulässige Farben:

- hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 9015,
- weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie
- hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018.

Für Fachwerkkonstruktionen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassende Lasuren und Farben zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. Sie sind jedoch im Farbton den vorgenannten Farben anzupassen.

Holzkonstruktionen mit sichtbar überstehenden Eckverbindungen (z.B. bei Arten der Blockbohlenbauweise) sind unzulässig.

Die vorgenannten Gestaltungsansprüche zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 65 (1) BauO NRW sind davon ausgenommen.

Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden. Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

Antennen

Pro Baugrundstück ist, zu angrenzenden Straßenverkehrsflächen je nur eine Antennenanlage zulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen an der Straßengrenze sind jeweils bis 1,00 m Höhe zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. In direkter Verbindung mit dem Gebäude stehende Veränderungen sowie Veränderungen für die Errichtung von Wegen und Terrassen sind, sofern sie den natürlichen Geländeverlauf nicht stören, zulässig. Ebenfalls sind Veränderungen im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen zulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Flurgrenze

Vorhandenes Gebäude

Aufteilung der Verkehrsflächen:

- Straßenbegrenzungslinie
- Fahrtbahn
- Straßenbegrenzungslinie

Vorhandenes Gelände über NN (unverbindlich)

Bergbauliche-geologische Verhältnisse (Lagerstätte, Stollen)

Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht nach § 9(5) Nr. 2 BauGB

Die in diesem Bebauungsplan genannten Informationskarten des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) - Ausgabe 1999 – werden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe bereitgehalten.

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 03.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.12.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 20.01.2015, 2. Einzelanhörung vom 21.01.2015 bis 23.02.2015. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.
Olpe, 10.03.2014 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Techn. Beigeordneter	Olpe, 27.08.2015 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 03.12.2015 betrifft.	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 27.08.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.
Olpe, 03.12.2015 Kreis Olpe, Der Landrat I. A. gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsdirektor	Olpe, 02.09.2015 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
(LS)	

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 10.08.2015 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.09.2015 bis einschließlich 21.10.2015 öffentlich ausliegen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.
Olpe, 18.11.2015 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 18.11.2015 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 16.12.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 22.01.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.
Olpe, 13.01.2016 gez. Weber (Weber) Bürgermeister gez. Schnöttgen (Schnöttgen) Schriftführer	Olpe, 22.01.2016 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 16.12.2015 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen:

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2642), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

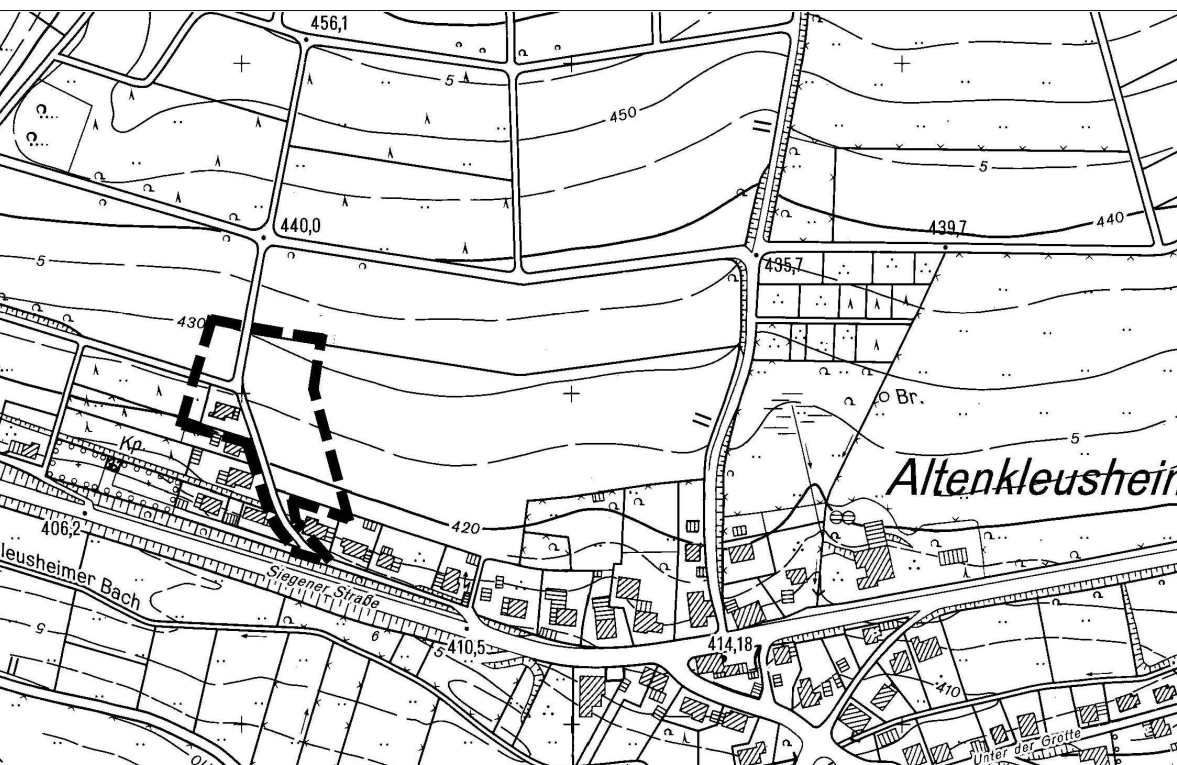
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294),



Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000



Bebauungsplan Nr. 91 „Altenkleusheim - Vor der Hustert“

Gemarkung: Kleusheim, Flur: 11 und 12

Satzung vom 13.01.2016

Maßstab 1 : 500