



Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbestätigung	Planung	Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Die Stadtverordnetenversammlung/der Planungsausschuss der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 12.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.06.1997 öffentlich bekanntgemacht. Öffentliche Beteiligung und Anhörung haben stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 02.07.1997; 2. Einzelanhörung vom 03.07.1997 bis 04.08.1997.	Dieser Plan ist von der Planungsausschuss der Stadtverwaltung Olpe erstellt worden. Olpe, den 02.03.1998 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knoebel Städt. Baudirektor	Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Plangeberverordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastralmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte im 1:5.000 Maßstab betrifft. Olpe, den 22.06.1998 gez. Kölling im Auftrag gez. Knoebel Städt. Baudirektor	Die Stadtverordnetenversammlung/der Planungsausschuss der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 19.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, den 23.03.1998 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knoebel Städt. Baudirektor	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 26.03.1998 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.04.1998 bis einschließlich 03.05.1998 öffentlich ausgestellt. Olpe, den 13.05.1998 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knoebel Städt. Baudirektor	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 23.06.1998 als Satzung beschlossen. Olpe, den 24.06.1998 gez. Müller Bürgermeister gez. Gölthar Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einschulung in den Plan sind gem. § 12 BauGB am 24.07.1998 öffentlich bekanntgemacht worden. Olpe, den 27.07.1998 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knoebel Städt. Baudirektor

PREAMBEL

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S.466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (GV NW S.458);

§§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 07. August 1997 (BGBl I S.2141);

§ 8 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1997 (BGBl I S. 989), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl I S.2081);

und sonstigen Rechtsvorschriften gem. § 3 (1) Nr. 20 und 21 BauGB;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1990 (BGBl I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl I S. 464);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1998 - PlanZO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S.58);

Besonderung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbesonderung - BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW S. 218).

bei der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 23.06.1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 "Unterneger - Zum Lehmenohl"

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

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

z.B. 0,4

z.B. 1

FtB EG OK 350,0 m über NN

z.B. über NN

Höhe baulicher Anlagen in ... m über Oberkante vom fertiggestellten Erdgeschoss als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2)

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

o

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO

Verkehrflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für die Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung

Elektrizität

Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Sportplatz

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Flächen der Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Festlegung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB - Ausgleichsflächen gem. § 10 und § 11 BauGB sowie § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Wohnbau und Erschließungsanlagen

Flächen für das Erhalten von sonstigen Bepflanzungen

Grundstücksfläche mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8)

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3 und Nr.8)

Flächen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4 und Nr.8)

Flächen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5, Nr.6 und Nr.8)

Flächen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7 und Nr.8)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (1) BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Geländegestaltung, die befragt durch den "örtlichen Geländeverstärker", nach der Landesbeurteilung als Geländegestaltung, werden nicht auf die Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entfaltung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 21 BauGB

3. In Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Grundstücks eine mehrstufige Gartellandschaft anzulegen.
Die Gartellandschaft können in folgenden Arten - auch als Mischformen - angelegt werden:
- Blumenwiesen
- ortsnaher Magerwiesen
- Wildblütenwiesen
- Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten
- Weiden und Laubbäume oder
- Wildhecken auf dem hinteren Bereich der Grundstücke

4. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehäusen und Freilandbäumen vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
- in 100 m 1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume 11. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
- Bäume 11. Ordnung mit einem Stammumfang der Serrierung 18/20
- Bäume 11. Ordnung mit einem Stammumfang der Serrierung 16/18
- zweifach verpflanzte Heister 150/175 hoch und
- zweifach verpflanzte Sträucher je nach Art in der Serrierung 80/80, 80/100 oder 100/150 hoch
Die Pflanzarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen. Nach dem Bestehen sind zu pflanzen und in ihrer Struktur zu entwickeln.

5. Intensiv genutzte Grünland ist in extensiv Grünland umzuwandeln.

6. Nach der Vorbereitung des Geländes ist jährlich nur eine Mahd zulässig, die erst ab dem 15. August erfolgen darf.

7. Die Entwicklung des Buchenbestandes bei der Bepflanzung für naturnahen Buchen für Gehäusen NW zu erfolgen. Zur Wiedereingliederung des Buchens sind Störsteine in das Buchen einzubauen. Die Wurzeln des Buchenbestandes sind mit 15 Bäumen 11. Ordnung zu bepflanzen.

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 und § 11 (a) BauGB sowie § 8a BNatSchG

8. Ausgleichspflicht besteht für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Planungsbereichs, die durch nachfolgende Symbole gekennzeichnet sind:

9. Die mit nachfolgenden Symbolen bezeichneten Ausgleichsflächen werden einen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sondereigentum zugewiesen:

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUD NW

SD
30°-42°

für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig.
Zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude.
Zulässige Hauptfirstrichtung.
Die Firstrichtung kann für Nebengebäude abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.
Dachneigung sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.
Für die Dachneigung dürfen nur anhaltbare, schiefere, schiefere oder durch einen Bauzustand verformte Materialien verwendet werden. Schiefere sind von einer Firstrichtung ausgehend. Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig.
Fischdächer von Gärten sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Flaspflaster ist ebenfalls unzulässig.
Dachneigung dürfen an der Traufe 0,80 m und am Giebel 0,50 m nicht überschreiten.
Dachneigung sind unzulässig.
Dachflächen, wie Dachböden, Zwerchböden und ähnliche Dachflächen müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
Dachböden sind nur in Form von Giebel-, Schiepel- oder Dreiecksböden zulässig.
Die Gefälle der einzelnen Dachabschnitte darf insgesamt nur 50 % der Fallhöhe betragen. Die Breite der einzelnen Dachabschnitte darf 3,50 m nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.
Die Giebel der Dachabschnitte sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

2. Außenwände
Zulässig sind Putz, geschlämtes oder gestricheltes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Fachwerkbau. Verkleidungen aus Holz, Naturstein oder Mauerwerk sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenfläche betonen.
Die Verwendung glänzender oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine) ist unzulässig.
Für geputzte, gestrichelte, geschlämte und in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur erd- oder sandfarbene oder weiße Farbtöne zulässig.
Haupt- und Nebengebäude sowie Gärten sind in gleichen Außenmaterial herzustellen.
Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Fassadengliederung
Die Fassaden sind durch Fenster- und/oder Öffnungen mit lebendem Formel zu gliedern.
Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist miteinander abzustimmen.

4. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind an der Straßenseite und an sonstigen Grundstücksrändern nur als hölzerne oder steinerne Hecke (z.B. Weidenhecke, Wildrosehecke) bis 1,00 m Höhe zulässig.

5. Befestigte Flächen
Als Befestigte Flächen sind die festgelegten oder verpflanzten Flächen wie Einfriedigungen, Stellplätze und Eingangswege sind nur Pflastermaterial, wasserpermeable Decken oder Schotterwege zulässig.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind unzulässig, soweit sie nicht in Verbindung mit baulichen Anlagen stehen.

6. Antennen
Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GEGEBLICHEN VORSCRIFTEN GEFÖRDERTE FESTSETZUNGEN

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Grundstücke mit möglicher Regenwasserentwässerung

Aufteilung der Verkehrsflächen:
- Gehweg
- Fußsloß

V. PFLANZLISTE

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume 11. Ordnung	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Bäume 11. Ordnung	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer campestre
Feldahorn	Corylus avellana
Hainbuche	Prunus avium
Rotleuchte	Heister 150/175, zweifach verpflanzt
Wildkirsche	Sorbus aucuparia
	Corylus avellana
	Corylus avellana
	Crataegus monogyna
Heister 150/175, zweifach verpflanzt	Taxus baccata
Eberesche	Rhamnus frangula
Hainbuche	Amorpha fruticosa
Holunder, Schwarz	Salix aurita
Holunder, Schwarz	Sambucus nigra
Holunder, Schwarz	Rosa canina
Kornelkirsche	Coma mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Mehlbeere	Sorbus arlo
Obereiche	Salix aurita
Schneeball, Gemeiner	Viburnum opulus
Schneeball, Weißer	Viburnum lentago
Pfifferhölchen	Euonymus europaeus

VI. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Gölthar
Schriftführer

Übersicht Maßstab 1 : 5000

STADT OLPE

Bebauungsplan Nr. 51 "Unterneger - Zum Lehmenohl"

Satzung vom 24.06.1998

Gemarkung: Rhode

Flur: 12 und 13

Maßstab 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 80 m