PRÄAMBEL

Aufgrund der/ des

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NRW S.245),

§§ 1 Satz 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141),zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S.137),

§ 86 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S.2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 1998 (BGBl. I S.2995),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S.256)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 02.07.2001 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.58 "Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge", gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1 und 4 bis 6)

MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 und 4 bis 6)

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

z.B. FFB EG OK 350,0 m über NN — Höhe der Oberkante von Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)

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

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO

o — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4 bis 6)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr.26

Aufschüttung

Abgrabung

Stützmauer

WR Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

WR Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB

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

Flächen für Ver- und Entsorgung

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen: Wasser, unterirdisch

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

S — Öffentliche Grünfläche

P — private Grünfläche

Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald gem. § 9 (1) Nr.18 BauGB

Flächen für Wald

WR — Flächen für Wald (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB - Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Sträuchern

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7)

A — Grundstücke mit Ausgleichspflicht (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.10 bis 12)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.9)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Alle nachfolgenden Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. Erklärung der Planzeichen" verwiesenen Ordnerung.

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

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
2. Dorfgebiet gem. § 5 MDuNVO: Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 5 (2) Nr.8 und 9 sowie (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

3. Für Grundstücke, auf denen für bauliche Anlagen die Höhe der Oberkante von Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß festgesetzt ist, gilt, daß Kellergeschosse, die teilweig durch den natürlichen Geländeverlauf nach der Landschaftsordnung als Vollgeschosse zählen, nicht auf die Bemessung zur Geschoßflächenzahl und zur Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB

4. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
5. Garagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
6. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen für auf der gesamten Grundstücksfläche in der Tala Festsetzungen für auf der gesamten Grundstücksfläche in der Talaue sind hiervon ausgenommen bis zur straßenseitigen Baugrenze von Nebenanlagen ist Nebenanlagen ist Ausgenommen sind alle Größe von 30,0 cbm nicht überschritten werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25 und 25 BauGB

7. Im Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden pflanzlichen Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.
   Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen - angelegt werden:
   - arboretische Anpflanzung
   - Bunnenform
   - Anlage als Lesehaufen
   - Steingarten, z.B. Bruch- oder Steingarten
   - Weidgarten
   - Wildobstgarten oder
   - Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke
8. Für Gebäude, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und sonstigen Rankpflanzen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
   - je 100 qm 1 Baum 1.Ordnung, 1 Baum 2.Ordnung, 3 Heister und 20 Sträucher
   - Bäume 1.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16 / 18
   - Bäume 2.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14 / 16
   - zweimal verpflanzte Heister 150/ 175 cm hoch und
   - zweimal verpflanzte Sträucher in nach Art in der Sortierung 60/ 80, 80/ 100 oder 100/ 150 cm hoch.
   Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen.
9. Eine Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten, heimischen Obstgehölzen als Hochstämme ist in einem Pflanzabstand von je 10,0 m vorzusehmen:
   - Apfel
   - Birne
   - Kirsche (in wärmebegünstigten Lagen) und/ oder
   - Pflaume

Ausgleichsfläche und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 8a BNatSchG

10. Ausgleichspflicht besteht für die Verursachflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

A

Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen Stadt Olpe hat in der Sitzung am 03.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 15.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Öffentliche Darlegung und Anhörung haben stattgefunden:
1. Bürgerversammlung am 26.10.1999,
2. Einzelanhörung vom 29.10.1999 bis 29.11.1999

Olpe, 09.01.2001

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Knoebel
(Knoebel)
Städt. Baudirektor

Planung

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe ausgearbeitet worden.

Olpe, 09.01.2001

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Knoebel
(Knoebel)
Städt. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Beschlussfassung vom 08.02.2001 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2001 bis einschließlich 26.03.2001 öffentlich ausgelegen.

Olpe, 05.06.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knoebel
(Knoebel)
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 02.07.2001 als Satzung beschlossen.

Olpe, 26.10.2001

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Kordes
Schriftführer

II. Die mit nachfolgenden Symbolen bezeichneten Ausgleichsflächen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

A — A

12. Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 5.6 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

50 — 35°–42°

1. Dächer
   In den mit "SD" gekennzeichneten Bereichen sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der beiden Dachflächen zulässig. Krüppelwalmdächer sind zulässig.

   Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

   Zulässige Hauptfirstrichtung.

   Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

   Dreigeschossig sind bis zu einer Höhe von 9,70 m zulässig. Berechnet wird die Höhe des Dreiecks von OK Rohdecke bis OK Wauerwerk (Ringanker).

   Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Dachsteinmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) verwendet werden.
   Zulässige Farben:
   rot (ähnlich wie Nr. 8022, 8004, 9005 und 9017),
   schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder
   dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028).
   Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Einzelanlagen, Solarkollektoren und vergleichbare Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

   Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Ähnlichem ist ebenfalls erlaubt.

   Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 1,00 m nicht überschreiten.

   Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

   Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am Außenen Fußpunkt 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand von der Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.

   Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

2. Außenwände
   Zulässig sind Putz-, geschlämmten oder gestrichenen Mauerwerk, Sichtmauerwerk aus Ziegel, heimischen Natursteinen oder Holzverkleidungen. Glänzende oder mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenfläche bedecken.

   Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine) ist unzulässig.

   Für gewölbte, gestrichene, geschlämmte u. Sichtmauerwerk sowie Putzflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten, oder farbgleiche Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig.

   Zulässige Farben:
   hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1015, und 1014),
   weiß (ähnlich wie Nr.9001, 9003 und 9016) oder
   hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018).
   Für mit Putz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung bestimmen Leinen und Farben zulässig.

   Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Fassadengliederung
   Die Fassaden sind durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.

   Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen
   Einfriedungen sind an der Straßenseite nur als Hölzzäune (z.B. Stabeisenzaun) oder standortgerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,2 m Höhe zulässig.

5. Befestigte Flächen
   Als Beläge für die befestigten oder versiegelten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.

   Bei befestigten Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen
   Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Soweit sie im Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden stehen, sind der natürlichen Geländeverlauf nicht störende Veränderungen zulässig.
   Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs sind im Zusammenhang mit dem Bau von Einzelhausgruppen zulässig.

7. Antennen
   Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, sowie es den katasteramtlichen Bestand der Liegenschaftskarte am 01.10.2000 beträgt.

Olpe, 24.10.2001

gez. Wärtzler
(LS)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen Stadt Olpe hat in der Sitzung am 03.02.2000 die Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.

Olpe, 08.02.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knoebel
(Knoebel)
Techn. Beigeordneter

Inkrafttreten des Plans

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 07.11.2001 öffentlich bekannt gemacht worden.

Olpe, 08.11.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knoebel
(Knoebel)
Techn. Beigeordneter

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VOM NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Aufteilung der Verkehrsfläche:
  - Grünstreifen, Böschung, Parkplatz
  - Gehweg
  - Fahrbahn
  - Rinne
- Wasserflächen
- Fußweg/Treppenstufe

V. PFLANZLISTE

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume 1.Ordnung	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bäume 2.Ordnung	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium

Heister 150 / 175, zweimal verpflanzt:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna

Sträucher 60 / 100, zweimal verpflanzt

Efeu	Hedera helix
Eibe	Taxus baccata
Faulbaumbire	Amelanchier
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa Canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Ohrweide	Salix aurita
Schneeball, Gemeiner	Viburnum opulus
Schneeball, Wolliger	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

VI. INKRAFTTRETEN

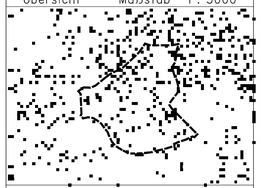
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Im Satzungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.4 (Über Auf'm) und Nr.63 der ehem. Gemeinde Kleusheim vom 13.08.1967 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Kordes
Schriftführer

Übersicht Maßstab 1 : 5000



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.58 "Neuenkleusheim– Auf'm Kleusheimer Berge" der Stadt Olpe

Satzung vom 26.10.2001

Gemarkung: Kleusheim

Flur: 9 und 17

Maßstab 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 80 m