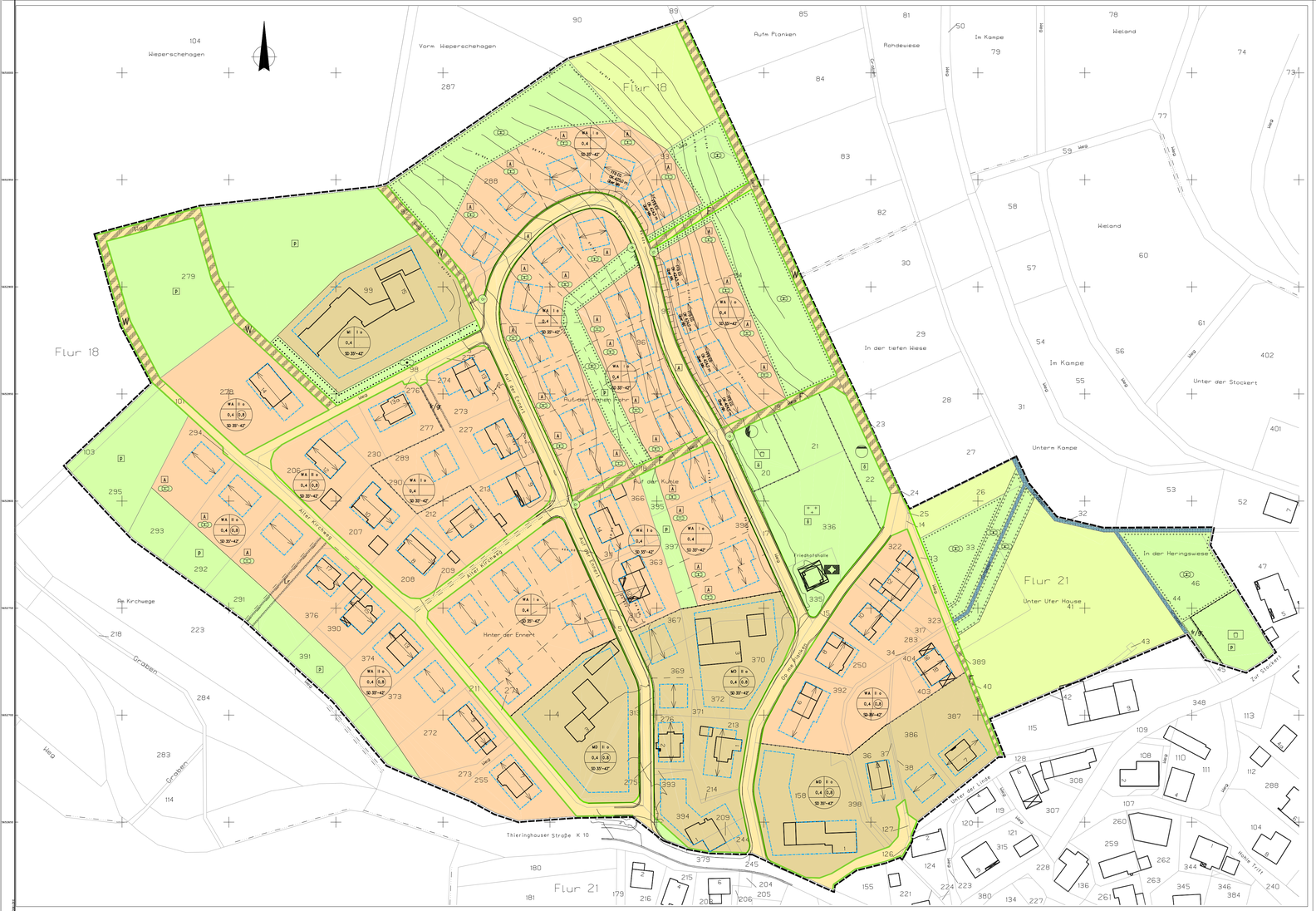


PRÄAMBEL

Aufgrund der/ des

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1999 (GV. NW. S. 386),

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

§ 86 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW. S. 218)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 26.01.2000 die übernachstehenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.50 "Auf der Ennert", gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.50 "Auf der Ennert", gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, gem. 9§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

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

WA Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2)

M Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)

MD Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4)

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. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

z.B. FFB OG OK 350,0 m über NN Höhe der Oberkante von Fertigfußboden des Erdgeschosses der zulässigen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5)

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

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO

Nicht Überbaubare Grundstücksflächen
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6 und 7)

o Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr.5 BauGB

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Versorgungsanlagen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg

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

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

Flächen für die Forst- und Erholungsnutzung gem. § 9 (1) Nr.15 und 18 BauGB

Abwasser

Elektrizität

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

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Friedhof

Spielplatz

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

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung 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 Gewässern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB und nach Landesrecht gem. § 86 Nr.4 und § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB sowie § 34 BauO NRW

Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Strauchern

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

Grundstücke mit Ausgleichszustand
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.13 und 14)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.9 und 14)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.10 und 14)

Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.11, 12 und 14)

II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

1. Die Grenzen der Verkehs- und Grünflächen sowie Baugrenzen ohne Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen der.

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

2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr.4, 7 und 8 sowie (2) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

3. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 6 (2) Nr.6, 7 und 8 sowie (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

4. Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
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

5. Kellergeschosse, die bedingt durch den natürlichen Gelände-verlauf, nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen, werden nicht auf die Berechnung der Geschoßflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

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

6. Garagen sind außerhalb/oder integrierter Abstellräume sind gem. 9§ 12 (1) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der hofseitigen Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

7. Garagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der hofseitigen Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

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.20 und 25 BauGB

8. Im Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gebrauchsfertigen Baugrundstückes eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.
Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Kombination – angelegt werden:
- artenreiche Wiesenfläche
- Blumenwiese
- Farn- und Lauchgarten
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten
- Rosengarten
- Kräutergarten oder
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

9. Für Gebäude, in denen eine Aufenthalts- und Schlafräume und Terrassenbereiche vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
- 1 Baum I.Ordnung, 1 Baum II.Ordnung, 1 Baum III.Ordnung und 20 Sträucher
- Bäume I.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
- Bäume II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 12/ 14
- zweimal verpflanzte Heister 150/ 175 cm hoch und zweimal verpflanzte Sträucher in nach Art in der Sortierung 80/ 100, 100/ 150 cm hoch
Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen.

10. Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens, nachdem Übergebäuden die Rohbaustufe ist in einem Pflanzabstand von je 10,0 m vorzunehmen:
- Apfel
- Birne
- Kirsche (in wärmeausgleichten Lagen) und/ oder
- Pflaume

11. Intensiv genutztes Wies- und Weidegrünland auf nassen bis feuchten Böden ist in Sumpfwiesen zu bewirtschaften.

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

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

A

13. Die Ausgleichsfläche besteht für die Parzellen/flächen sowie für alle sonstigen zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

14. Die mit nachfolgenden Symbolen bezeichneten Ausgleichsflächen werten allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelmaßnahmen zugeordnet:

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer
Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

SD 35°–42°

Zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude.

Zulässige Hauptfirstrichtung.

Die Firstrichtung kann für Nebenbauten abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über OK Rohdecke zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbige, schwarzgraue oder dunkelrotrote Dachsteine verwendet werden. Solarenergien sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig.

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Ausnahme mit Kies oder Kiesgrundschüttung ist ebenfalls erlaubt.

Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,80 m und am Ortgang 0,60 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind unzulässig.

Dachaufbauten, wie Dachgauben, Zwerchhäuser und ähnliche Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Dachgauben sind nur in Form von Giebel-, Schlepp- oder Dreieckgauben zulässig.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Dachseite insgesamt nur 40 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.

Die Sockel der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzugleichen.

2. Außenwände
Zulässig sind Putz, geschlämmtes oder geschlämmtes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenfläche bedecken.

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

Für geputzte, gestrichene, geschlämmte und in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur helle Farbtöne oder weiße Farbtöne zulässig.

Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind in gleichen Baumaterial herzustellen.

Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Fassadengliederung
Die Fassaden sind durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit senkrechten Formen zu gliedern.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen
Einfriedungen sind zu der Straßenfront und zu sonstigen Grundstücksgrenzen nur als natürliche oder standortgerechte Hecken (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,0 m Höhe zulässig.

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

6. Aufschüttungen und Abgrabungen
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Soweit sie in Form baulicher Anlagen zur Errichtung von Gebäuden stehen, sind das natürliche Geländeverhältnis nicht störende Veränderungen zulässig.

7. Antennen
Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN BESTIMMUNGEN VORGENOMMENEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Fortgefallene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Aufteilung der Parzellen/flächen:
- Größe/Anzahl
- Gliederung
- Gehweg
- Fahrbahn
- ausgebrochener Raum, Steinbett
- Plans

Wasserläufen

V. PFLANZLISTE

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I.Ordnung
Bergahorn — Acer pseudoplatanus
Stieleiche — Quercus robur
Winterlinde — Tilia cordata

Bäume II.Ordnung
Eberesche — Sorbus aucuparia
Feldahorn — Acer campestre
Hainbuche — Carpinus betulus
Mehlbeere — Sorbus aria

Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt
Eberesche — Sorbus aucuparia
Hainbuche — Carpinus betulus
Hasel — Corylus avellana
Weißdorn — Crataegus monogyna

Sträucher 60/ 100, zweimal verpflanzt
Hasel — Corylus avellana
Liguster — Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche — Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder — Sambucus nigra
Schwedisch. Mehlbeere — Sorbus intermedia
Wolliger Schneeball — Viburnum lantana
Pfaffenhütchen — Euonymus europaeus

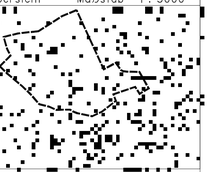
VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.8 der Stadt Olpe (Der Ort an sich) der ehem. Gemeinde Lütz – Land vom 18. August 1965 außer Kraft.

gez. Müller — Bürgermeister
gez. Schnüttgen — Schriftführer

Übersicht — Maßstab 1 : 5000



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.50 "Thieringhausen –Auf der Ennert"

Satzung vom 16.03.2000

Gemarkung: Olpe – Land
Flur: 18 und 21

Maßstab 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 80 m

Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 12.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die Durchführung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 23.03.1996 öffentlich bekanntgemacht.
Die Unterrichtung/Erörterung und Anhörung haben stattgefunden:
1. Bürgerversammlung am 13.03.1996,
2. Einzelanhörung vom 14.05. bis 14.06.1996

Olpe,12.03.1999

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knoebel
(Knoebel)
Städt. Baudirektor

Planung

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Straßenverwaltung Olpe erarbeitet worden.

Olpe,12.03.1999

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knoebel
(Knoebel)
Städt. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Beschlussfassung vom 16.05.1999 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.07.1999 bis einschließlich 04.08.1999 öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Beschlussfassung vom 26.10.1999 gem. § 3(3) BauGB in der Zeit vom 15.11.1999 bis einschließlich 29.11.1999 erneut öffentlich ausgelegen.

Olpe, 09.12.1999

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knoebel
(Knoebel)
Städt. Baudirektor

Satzungsbeschluß

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 26.01.2000 als Satzung beschlossen.

Olpe, 16.03.2000

gez. Müller — Bürgermeister
gez. Schnüttgen — Schriftführer

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Grenzen des Bebauungsplanes eindeutig ist, sowie es den katasteramtlichen Bestand der Liegenschaftskarte am 25.10.1999 betrifft.

Olpe,13.03.2000

gez. Kötting
KVD
(LS)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 10.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und seine Auslegung beschlossen.
Der Ausschuß Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 21.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute Auslegung beschlossen.

Olpe,28.12.1999

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knoebel
(Knoebel)
Städt. Baudirektor

Inkrafttreten des Plans

Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 22.04.2000 öffentlich bekanntgemacht worden.

Olpe, 25.04.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Knoebel
(Knoebel)
Beigeordneter