Unterm Dorfe

Rehlingsbruch

Flur 12

Flur 15

Vorm Walde

Im Seifen

Aufm Daum

Altenkleusheimer Straße

Im Schelderfeld

Vorm Wald

WA | II o
0,4 | 0,8
SD | 35°-42°

WA | I o
0,4 | 0,5
SD | 35°-42°

WA | II o
0,4 | 0,6
SD | 35°-42°

TH 350

RV

Ga

P

L/R

PRÄAMBEL

Aufgrund der

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666),

§§ 1-4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW. S. 467),

hat der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 06.07.1995 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (i.V.m. mit textl. Festsetzung Nr. 1)

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 7)

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

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

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

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH — Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze an einer festgesetzten Höhenlage in m über den Bezugspunkt

3,5 m über OK Fahrbahnmitte Lüdenweg

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

Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3 und 8)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

o — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Flächen für Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Ga — Flächen für Garagen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFR — Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 4)

LR — Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Flächen für die Versorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

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

Ö — Öffentliche Grünfläche (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 8)

Kinderspielplatz

P — private Grünfläche (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 8)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Bachrandbepflanzung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

Sonstige Bepflanzung (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 6)

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

Sonstige Bepflanzungen (i.V. m. textl. Festsetzung Nr. 7)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1. Die Grenzen der Verkehrsflächen, Grünflächen und Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Flächen für Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3. Garagen sind gem. § 23 (5) BauNVO nur auf den überbaubaren oder ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

4. Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen.

Anpflanzen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und mit Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind

5. Eine flächenbezogene Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen ist vorzunehmen.

6. Im Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.
Die Gartenflächen kommen in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt vor:d.m.
- Blütenwiese
- - extensive Magerwiese
- - 3°10cutergarten
- - Staudengarten, z.B. Bauerngarten oder Steingarten

7. Intensiv genutztes Grünland ist in extensives Grünland umzuwandeln.

Verbote
- kein Dünger
- - nicht mehr als 2 Tiere je ha
- kein Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln
- bei zweimaliger Mahd pro Nutzstatgrunde eines Jahres ist die erste Mahd ab 1. Juli und die zweite Mahd ab 15. September zulässig.

8. Immissionsschutz des natürlichen Gelände(verlaufs (Aufschüttung und Abgrabungen) sind unzulässig, sowie sie nicht im Verbindung mit baulichen Anlagen stehen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 81 BAUO NW

1. Dächer

SD — Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichen Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

35°-42° — Dachneigung für Hauptgebäude

Hauptfirstrichtung

Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend am Hauptfirst angeordnet werden.

Bei zusammengesetzten Baukörpern mit unterschiedlicher Richtungen der Dächer muß der First des Daches über untergeordneten Baukörpern mindestens 0,50 m unter den First des Daches über dem Hauptkörper angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbige, schiefergraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien verwendet werden.

Flachdächer von Garagen sollten begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiesgrabschichten ist ebenfalls erlaubt.

Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,60 und am Ortgang 50 cm nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sollen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

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

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt nur 50 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf 3 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.

Die Dächer der Gauben sind in Material und Farbe dem Dach anzupassen.

2. Außenwände

Zulässig sind:

Putz, geschlämmtes und gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk. Verkleidungen aus Holz, Naturschiefer oder Naturstein sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der gesamten Fassadenfläche bedecken.

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

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

Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im gleichen Außenmaterial herzustellen.

Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Fassadengliederung

Die Fassaden sind durch Fenster- und/oder Türöffnungen mit stehendem Format zu gliedern.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holzzäune oder standortgerechte Hecken (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 0,70 m Höhe zulässig.

5. Befestigte Flächen

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

6. Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Gasregelstation

Trafostation

Grünflächen im Straßenraum

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg

anzupflanzender Baum — Aufteilung der Verkehrsfläche
Parkplatze

Fahrbahn

Gehweg

anzupflanzender Baum

zu erhaltender Baum

zu erhaltende Wasserflächen

Altglascontainer

Fernmeldeleitung
Ein beiderseitiger Schutzstreifen von 4 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

RV — Grundstücke mit möglicher Regenwasserversickerung

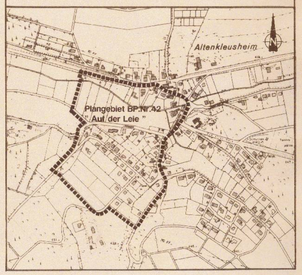
V. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die erfolgte Durchführung des Anzeigenverfahrens in Kraft.

In Geltungsbereich dieser Satzung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 über Art und Maß der abm. Gemeinde Olpe-Land von 23.10.1956 außer Kraft.

gez. Ohly — Bürgermeisterin
gez. S. Feldmann — Stadtverordneter
gez. Wurm — Schriftführer

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 18.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) des BauGB und die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.02.1994 öffentlich bekanntgemacht.
Öffentliche Auslegung und Anhörung haben stattgefunden
1. Bürgerversammlung am 22.02.1994
2. Einzelanhörung von 23.02. bis 23.03.1994

Olpe, den 16.03.1995
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Knaebel (Knaebel)
Stadt. Oberbaurat

Planung

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

Olpe, den 16.03.1995
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez.Knaebel (Knaebel)
Stadt. Oberbaurat

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Beschlußfassung vom 02.05.1995 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.05.95 bis 31.05.95 ortsüblich öffentlich ausgelegen.

Olpe, den 06.06.1995
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Knaebel (Knaebel)
Stadt. Oberbaurat

Satzungsbeschluß

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 26.07.1995 als Satzung beschlossen.

Olpe, den 10.07.1995
gez. Ohly — Bürgermeisterin
gez. S. Feldmann — Stadtverordneter

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Olpe, den 13.07.1995
(L.S.) gez. Rose

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Planungs- und Bauausschuß ~~hat Stadtverordnetenversammlung~~ der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 29.03.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.

Olpe, den 02.05.1995
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Knaebel (Knaebel)
stadt. Oberbaurat

Anzeige gem. § 11 BauGB

Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB ist nicht erforderlich.

Olpe, den 10.07.1995
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Knaebel (Knaebel)
Stadt. Oberbaurat

Inkrafttreten des Planes

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens nach § 11 (3) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gem. § 12 BauGB am 17.07.1995 öffentlich bekanntgemacht worden.

Olpe, den 20.07.1995
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Knaebel (Knaebel)
Stadt. Oberbaurat

Bebauungsplan Nr. 42 der STADT OLPE

„ Altenkleusheim Auf der Leie "

Satzung vom 10.07.1995

Gemarkung Kleusheim
Flur 12 und 15

Maßstab 1:500

0 5 10 2 30 40 50 80 m