

Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung	Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 19.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.05.2001 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 23.05.2001, 2. Einzelanhörung vom 22.05.2001 bis 22.06.2001.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.  Olpe, 10.01.2001 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	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 25.02.2002 betrifft.  Geringlen, 11.03.2002  (LS)  gez. Würtzler (Würtzler) Öffentl. best. Verm. Ing.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 31.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.  Olpe, 05.02.2002 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 15.02.2002 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.03.2002 bis einschließlich 05.04.2002 öffentlich ausgelegen.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 24.09.2002 als Sitzung beschlossen.  Olpe, 25.09.2002  gez. Müller Bürgermeister gez. Avdičaj Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 02.01.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.  Olpe, 06.01.2003 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung  Olpe, 08.08.2002 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter



### 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 das Gesetz vom 30. April 2002 (GV. NRW. S.160);

§§ 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. Januar 1998 (BGBl. I S.137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S.1145), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1950);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BnatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNBV) 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 Plankontextes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58);

Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 24.09.2002 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 19 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW als Sitzung beschlossen.

### I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.42 "Altenkleusheim – Auf der Leie"; gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNBV

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

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

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

z.B. 0,4

z.B. 0,8

z.B. II

z.B. TH 415,00 m

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNBV

Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNBV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNBV

Traufhöhe der baulichen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNBV

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2, Nr.3 und Nr.4)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNBV

Offene Bauweise gem. § 22 BauNBV

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Private Grünfläche

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB – Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 8a BnatSchG für Eingriffe durch Wohnbau und Erschließungsanlagen

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8, Nr.9 und Nr.10)

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5)

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 Natur und Landschaft (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)

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 Natur und Landschaft (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7)

### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. Erklärung der Planzeichen" verweisenden Erläuterung.

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

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNBV; Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNBV sind die in § 4 (3) BauNBV genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNBV auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Tiefe von 15,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen über die Tiefe von 15,0 m hinaus bis zur rückwärtigen Baugrenze zugelassen werden. Garagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNBV sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgartenfläche ist auf der gesamten Grundstücksbreite in der Tiefe von der Straßenverkehrsfläche bis zur straßenseitigen Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten. Insgesamt darf eine Größe von 30,0 abm nicht überschritten werden.
- Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.
- Im Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden:
  - ortstypische Magerwiese
  - Blumenwiese
  - Farn- und Laubbarten
  - Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten
  - Waldgärten
  - Wildkräutergarten oder
  - Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke
- Intensiv genutztes genutztes Grünland ist in extensives Grünland umzuwandeln.
  - Verbot:
  - kein Düngen
  - nicht mehr als 2 Rinder je ha
  - kein Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln
  - bei zweimaliger Mahd pro Wachstumsperiode eines Jahres ist die erste Mahd ab 1. Juli und die zweite Mahd ab 15. September zulässig
- Die Entwicklung des Bachlaufs hat der Richtlinie für naturnahen Ausbau für Gewässer NRW zu folgen. Zur Mäandrierung des Baches sind Störsteine in das Bachbett einzubauen.
- Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.
- Die mit nachfolgenden Symbolen bezeichneten Ausgleichsflächen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sommerausgleich zugeordnet.
- Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 5.6. aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sommerausgleich zugeordnet.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB
- Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

SD

35°-42°

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt.

Die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. Erklärung der Planzeichen" verweisenden Erläuterung.

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Aufteilung der Verkehrsfläche:
 

- Grünfläche, Böschung
- Gehweg
- Fahrbahn
- anzupflanzender Baum, Stellplatz
- Rinne

Nordpfeil

### V. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.42 "Altenkleusheim – Auf der Leie" vom 10.07.1995 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller  
Bürgermeister

gez. Avdičaj  
Schriftführer

## Übersicht

Maßstab 1 : 5000

## STADT OLPE

# Bebauungsplan Nr.42 "Altenkleusheim – Auf der Leie" 1. Änderung und Erweiterung

Satzung vom 16.12.2002

Gemarkung: Kleusheim

Flur: 12 und 15

Maßstab 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 80 m