PRÄAMBEL

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. 665)

§§ 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 Planinhalles (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 27.März1995 (GV NW.S218)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am **18.3.96** die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 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. 36 (I.V. mit textl. Festsetzung Nr. 1)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (I.V. mit textl. Festsetzung Nr. 2)

MD — Dorfgebiet gem. §5 BauNVO

Umkleideräume — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, (I.V. mit textl. Festsetzung Nr. 3)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO (I.V. mit textl. Festsetzung Nr. 4)

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

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

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

Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

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

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

Straßenbegrenzungslinie

W — Verkehrsfläche Wirtschaftsweg mit besonderer Zweckbestimmung

F / R — Verkehrsfläche Fußgänger- und Radfahrbereich mit besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr (I.V. m. textl. Festsetzung Nr. 10)

Verkehrsflächen

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

G — Öffentliche Grünfläche

Sportplatz (I.V. m. textl. Festsetzung Nr. 9)

T — Tennisplatz (I.V. m. textl. Festsetzung Nr. 9)

Friedhof

P — private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB -Ausgleichsflächen gem. § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Sportanlagen

1 — Anlage von naturnaher, extensiv genutzter Wiese (I.V. m. textl. Festsetzung Nr. 5)

2 — Anpflanzung von Waldsträuchern (I.V. m. textl. Festsetzung Nr. 6)

3 RV — Maßnahmen zur Renaturierung und Entwicklung von Fließgewässern mit ihren Ufersäumen (I.V. m. textl. Festsetzung Nr. 7)

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

4 — Ausgleichsflächen gem. § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Sportanlagen: Flächen für die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken und Gehölzen/Ersatzaufforstung (I.V. m. textl. Festsetzung Nr. 6)

5 — Ausgleichsflächen gem. § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Wohnhäuser. Flächen für die Anlage ökologischer Gärten (I.V. m. textl. Festsetzung Nr. 8)

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

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

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 dienen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Fläche zur Errichtung von Sanitäreinrichtungen für den Sportbetrieb mit Duschen

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

4. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO:
Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht zugelassen.
Überschreitungen gem. § 19 (4) Satz 4 BauNVO werden zugelassen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

5. Nach der Verbreitung des Geländes ist jährlich nur eine Mahd zulässig, die erst ab dem 15. August erfolgen darf.
Die Entwicklung des Bachlaufes hat nach der Richtlinie für naturnahen Ausbau für Gewässer NRW zu erfolgen. Zur Mähandhabung des Baches sind Sträucher in den Bachbett einzubauen. Die Uferzonen sind gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

6. Pro 100 qm Fläche müssen ein Baum erster Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Bäume zweiter Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, fünf Heister der Sortierung 150/175 und 40 zweimal verpflanzte Sträucher (je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150, mit Pflanzen aus den Wahlmöglichkeiten der Pflanzliste gepflanzt werden.

7. Fläche zur Entwicklung einer Sumpfdotterwiese in extensiver Nutzung, unter Ausschluß jeglicher Düngung, mit einer Mahd nach dem 15. August.
Die Entwicklung des Bachlaufes hat nach der Richtlinie für naturnahen Ausbau für Gewässer NRW zu erfolgen. Zur Mähandhabung des Baches sind Sträucher in den Bachbett einzubauen. Die Uferzonen sind gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

8. Im WA-Gebiet ist auf jedem Baugrundstück ein Teil der erschlossenen Fläche als ökologische Garten anzulegen, wobei die versiegelte Fläche zu ökologisch begrünter Fläche im Verhältnis 1:1 stehen muß.
Um den Eingriff durch die Wohnbebauung in Natur und Landschaft auszugleichen, ist der Eigentümer verpflichtet einen Teil seiner nicht überbaubaren Grundstücksfläche naturnah anzulegen. Damit diese Festsetzung nicht eine direkte Einschränkung des Geländes bedeutet, werden die nachfolgenden Gestaltungsvorschläge nicht durch bestimmte Pflanzenarten, außer dem Verbot der Anpflanzung von Nadelgehölzen, begrenzt.
Auf den Freiflächen können folgende ökologische Gärten, auch in Mischformen dieser Varianten, angelegt werden:
- Blumenwiesen
- Waldgärten
- Farn- und Laubgärten
- Wildstrauchgärten
- Staudengärten z.B. Bauerngärten oder Steingärten
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke
- artenreiche Magerwiesen

9. Aufschüttungen und Abgrabungen die zum Bau der Sportanlagen notwendig sind, müssen gemäß der Pflanzliste begrünt werden.

10. Auf dem öffentlichen Parkplatz muß für je fünf Stellplätze, mindestens ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86(1) Nr. 1,4 und 5 BAUO NW

1. Dächer:

SD — Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleich angeneigten Hälften der Dachflächen zulässig.

35°- 45° — Dachneigung für Hauptgebäude

Hauptfirstrichtung

Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend am Hauptfirst angeordnet werden.

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

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

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

Dachschleifen sind unzulässig.

Dachgauben sollen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf insgesamt nur 50 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf 3 m nicht überschreiten. 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 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 erd-, sandfarbene 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

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Hainbuchenhecken bis 0,80 m Höhe zulässig, im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sind ausschließlich Hecken mit heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

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. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im notwendigen Umfang zulässig.

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

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

empfohlene Baukörperstellung

vorhandene Gebäude

Grünflächen im Straßenraum

Treppenanlage

Straßenbegrenzungslinie / anzupflanzender Baum / Parkplätze / Fahrbahn } Aufteilung der Verkehrsfläche

anzupflanzender Baum

zu erhaltende Wasserflächen

Flächen für Versorgungsanlagen (Wasser)

RW — Grundstücke mit Regenwasserversickerung (WA-Gebiet)

V. Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume 1.Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

Bäume 2.Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	
Roterle	

Heister zweimal verpflanzt 150/175

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

Sträucher zweimal verpflanzt 60/150

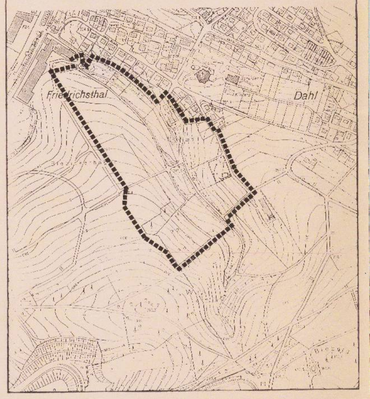
Efeu	Hedera helix
Eibe	Taxus baccata
Faulbaum	Rhamnus frangula
Felsenbirne	Amelanchier
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Mehlbeere	Sorbus aria
Salweide	Salix aurita
Schneeball, Gemeiner	Viburnum opulus
Schneeball, Wolliger	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

VI. Inkrafttreten

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

gez. Ohly	gez. Köster,Claudius	gez. Wurm
Bürgermeisterin	Stadtverordneter	Schriftführer

Übersicht M.1:5000 Bebauungsplan Nr.36
Plangebiet "Sportanlage Dahl-Friedrichsthal"



Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 16.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) des BauGB und die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 15.04.1993 öffentlich bekanntgemacht. Öffentliche Darlegung und Anhörung haben stattgefunden. 1. Bürgerversammlung am 26.04.1994 2. Einzelanhörung von 27.04.-27.05.1994 Olpe, den 01.06.1994 Der Stadtdirektor Im Auftrag **gez. Knaebel** (Knaebel) Städt. Oberbaurat	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, den **02.11.1995** Der Stadtdirektor Im Auftrag **gez. Knaebel** (Knaebel) Städt. Oberbaurat
Öffentliche Auslegung	**Satzungsbeschluß**
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom **15.12.1995** gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit von **28.12.1995** bis **29.01.1996** einschließlich öffentlich ausgelegen. Olpe, den **23.02.1996** Der Stadtdirektor Im Auftrag **gez. Knaebel** (Knaebel) Städt. Oberbaurat	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am **18.03.1996** als Satzung beschlossen. Olpe, den **18.03.1996** **gez. Ohly** **gez. Köster,Claudius** Bürgermeisterin Stadtverordneter

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Olpe, den **05.02.1996** (LS) **gez. Rose**	**Die Stadtverordnetenversammlung ~~der Planungs- und Bauausschuß~~** der Stadt Olpe hat in der Sitzung am **14.12.1995** den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, den **15.12.1995** Der Stadtdirektor Im Auftrag **gez. Knaebel** (Knaebel) Städt. Oberbaurat
Anzeige gem. § 11 BauGB	**Inkrafttreten des Planes**
Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB ist durchgeführt worden/~~ist nicht erforderlich~~. Olpe, den **12.08.1996** Der Stadtdirektor Im Auftrag **gez. Knaebel** (Knaebel) Städt. Oberbaurat	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan ist gem. § 12 BauGB am **22.08.1996** öffentlich bekanntgemacht worden. Olpe, den **22.08.1996** Der Stadtdirektor Im Auftrag **gez. Knaebel** (Knaebel) Städt. Oberbaurat

Bebauungsplan Nr. 36 der STADT OLPE

„Sportanlage Dahl-Friedrichsthal"

Satzung vom **16.08.1996**

Gemarkung Olpe Land
Flur: 9 tlw., 10 tlw. und 12 tlw.

Maßstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50 80m