

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 3. Februar 2004 (GV. NRW. S.96);

> §§ 1 bis 4b und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. Í S.2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBI. I S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertretungsänderungsG vom 23. Juli 2002 (BGBI. I S.2850);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNat SchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBI. I S.1193);

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5.vereinf.Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Eichhardt"; gem. § 9 (7) BauGB



z.B. l

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

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

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

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

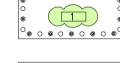
Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO



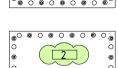
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 bis 4)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-lung 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 § 21 BNatSchG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer



Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 5 bis 8)

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 6)

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

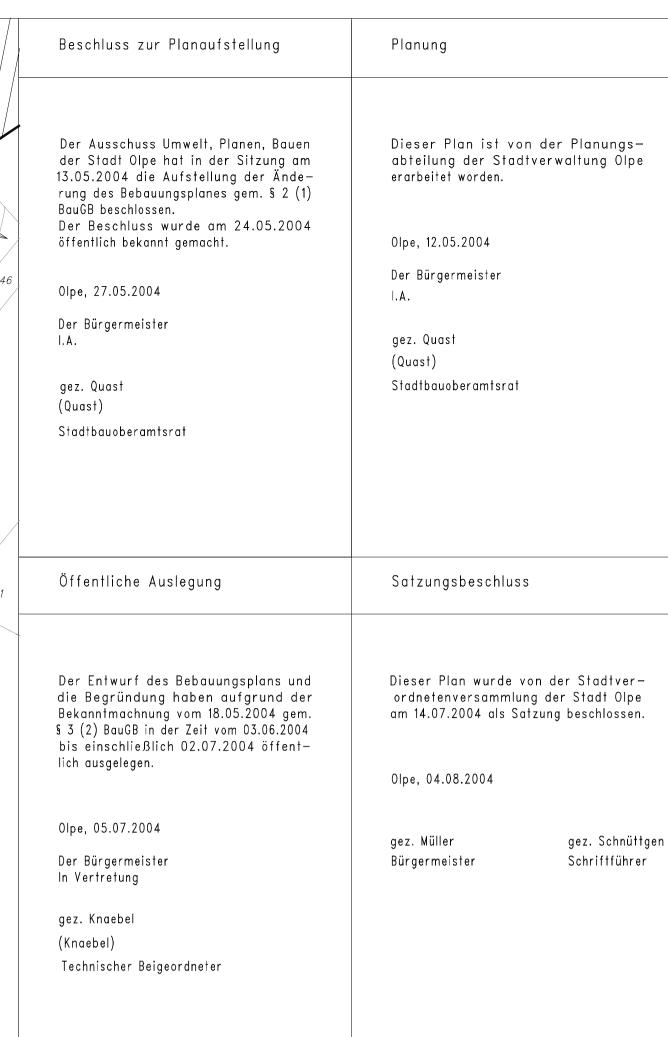
1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

- 2. 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 Straßenverkehrs-
- 3. Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

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

4. Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.



<u> Tlächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen</u> 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

- 5. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
- je 100 qm 1 Baum II.Ordnung, 2 Heister und 10 Sträucher - Bäume II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung
- zweimal verpflanzte Heister 150/ 175 cm hoch und - zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80,80/100 oder 100/150 cm hoch

Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen. Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem.

§§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG 6. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.



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



8. Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 4 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

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

30°-38°

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschoßebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dach-

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL

840-HR (seidenmatt) verwendet werden. Zulässige Farben: schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und

dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028). Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Pfannen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausge-

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdekkung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.

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 äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.

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

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage im Änderungsbereich den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 02.06.2004 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 13.05.2004 dem Entwurf des Bebauungs- plans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.
	Olpe, 27.05.2004
Olpe, 02.06.2004	Der Bürgermeister I.A.
Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag gez. Figge (Figge)	gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat
Kreisvermessungsrat	
(LS)	
Inkrafttreten des Plans	
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 16.08.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.	
Olpe, 30.08.2004	
Der Bürgermeister In Vertretung	
gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	

Zulässig sind nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als ein 1/3 der gesamten Fassadenfläche bedecken.

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

Für geputzte, gestrichene, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig. Zulässige Farben: hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018). Für untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind ab-

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

weichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind an der Straßenfront nur als Holzzäune (z.B. Staketenzaun) oder standortgerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 0,60 m Höhe zulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Soweit sie in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden stehen, sind den natürlichen Geländeverlauf nicht störende Veränderungen zu-

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen sind ebenfalls

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHT-LICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFE-NEN FESTSETZUNGEN

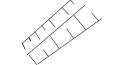
Vorhandene Grundstücksgrenzen Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Nordpfeil



V. PFLANZLISTE

Winterlinde

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktions-Bäume I.Ordnung Bergahorn Acer pseudoplatanus Stieleiche Quercus robur

Bäume II.Ordnung Sorbus aucuparia Eberesche Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Wildkirsche Prunus avium

Tilia cordata

Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt Sorbus aucuparia Eberesche Hainbuche Carpinus betulus Haselnuß Corylus avellana

Weißdorn Crataegus monogyna Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt Hedera helix Taxus baccata Felsenbirne Amelanchier Holunder, Schwarzer Sambucus nigra Hundsrose Rosa Canina Kornelkirsche Comus mas

Ligustrum vulgare Liguster Mehlbeere Sorbus aria Salix aurita Ohrweide Schneeball, Gemeiner Viburnum opulus Schneeball, Wolliger Viburnum lantana Pfaffenhütchen Euonymus europaeus

VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 5.vereif. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.33 "An der Eichhardt" vom 20.06.1974 in der Fassung der 2.Änderung(Neufassung) vom 08.07.1992 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

> gez. Schnüttgen gez. Müller Bürgermeister Schriftführer



Bebauungsplan Nr.33
"An der Eichhardt" 5. vereinfachte Änderung

Satzung vom 04.08.2004

Gemarkung: Olpe - Stadt

Maßstab 1.500

Flur: 36

0 5 10 20