Gemarkung: Rhode — Flur: 2 — M. 1 : 500 — Plan Nr. 152

PRÄAMBEL

Aufgrund des/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)

§§ 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) vom 07.März1995 (GV.NW.S218),

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 1.7.97 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. 26
(V. mit textl. Festsetzung Nr. 1)

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

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

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

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

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

EFH 398,10m ü. NN — Für Wohngebäude festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstgrenze in m ü. NN
(V. mit textl. Festsetzung Nr. 3)

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

Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(V. m. textl. Festsetzung Nr. 4 und6)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
(V. m. textl. Festsetzung Nr. 3, 4 und9)

o — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

Go — Flächen für Garagen
(V. m. textl. Festsetzung Nr. 4)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

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

Mit Geh-/Fahrrecht zu belastende Flächen
(V. m. textl. Festsetzung Nr. 5)

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

Ö — Öffentliche Grünfläche

p — private Grünfläche

Spielplatz

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

Flächen für die Landwirtschaft

Wald

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

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB - Ausgleichsflächen gem. § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Wohnerschließung und Erschließungsanlagen

A — Grundstücke mit Ausgleichspflicht
(V. mit textl. Festsetzung Nr. 11 und 12)

T1 — Sonstige Bepflanzung
(V. mit textl. Festsetzung Nr. 6)

Maßnahmen zur Entwicklung von Fließgewässern mit ihren Uferzonen
(V. mit textl. Festsetzung Nr. 7)

Flächen für die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken und Gehölzen
(V. mit textl. Festsetzung Nr. 8)

Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Wälder
(V. m. textl. Festsetzung Nr. 9)

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.

3. Kellergeschosse die, bedingt durch den "natürlichen Geländeverlauf", nach der Landesbauordnung als Vollgeschosse zählen, werden nicht auf die Berechnung zur Geschoßflächenausnutzung und der Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

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

4. Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO in den dafür gekennzeichneten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ist aus städtebaulichen Gründen ein Mindestabstand von 5,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

5. Mit Geh-/Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

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

6. 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.

- Blumenwiese
- artenreiche Magerwiese
- Wildkräutergarten
- Staudengarten, z.B. Bauerngarten oder Steingarten

7. Gewässer werden in den dafür ausgewiesenen Bereichen entsprechend der Richtlinie für naturnahen Ausbau für Gewässer NRW gestaltet.

8. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:

- je 100 m² 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.
- Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/20,
- Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18,
- Heister 150/175 hoch und
- zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch

Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen.

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	Acer campestre
Roterle	Alnus glutinosa

Heister zweimal verpflanzt 150/175

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

**Sträucher zweimal verpflanzt 60