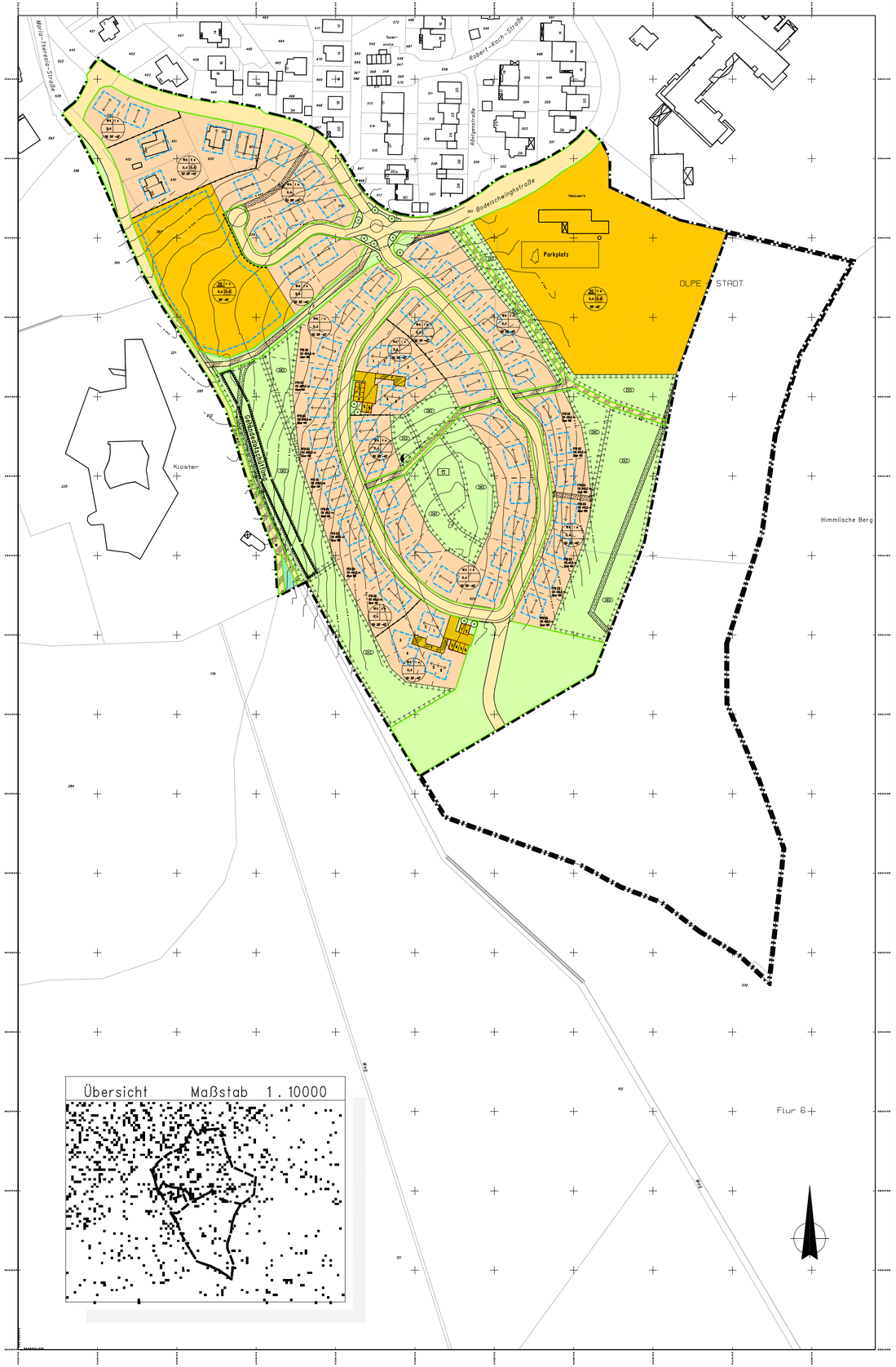

PRÄAMBEL

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 Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NRW. S.245);

§§ 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), bereinigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137);

§ 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 1998 (BGBl. I S.2995);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) vom 7. März 1995 (GV. NRW. S.218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 1999 (GV. NRW. S.622)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 06.09.2000 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 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.20 "Kimicker Berg"; gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.20 "Kimicker Berg"; gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, in dem die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 "Kimicker Berg" und die seiner bisherigen Änderungen aufgehoben werden; gem. § 2 (4) und § 9 (7) BauGB

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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2, Nr.4 und Nr.5)

WA' — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 und Nr.6)

SO Kloster — Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO: Kloster

SO Schule — Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO: Schule

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

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

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

z.B. FFB EG OK 350,0 m über NN — Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ...m über NN als HöchstmaB gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)

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

o — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privater Fußweg

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)

Flächen für die Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr.12 und 14 BauGB

Elektrizität

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

Spielplatz

Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 9 (1) Nr.17 BauGB

Flächen für die Aufschüttung (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7)

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

Flächen für Wald

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Gewässer als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Gewässer als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.9)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

1. Die Grenzen der Verkehrs- und Grünflächen sowie Baugrenzen stellen 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 die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

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

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

4. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 20,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB

5. Garagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

6. Die Überbauten und nicht überbaubaren Wohnbauflächen sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Den Flächen werden einzelne Stellplätze oder Garagen innerhalb des, mit nachfolgender Signatur gekennzeichneten Verkehrsflächen zugeordnet.

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

7. Auf der Fläche ist ein Wall aufzuschütten. Er soll mit einer Sohlbreite von 8,0 m errichtet werden. Eine Wallhöhe von 2,0 m ist einzuhalten.

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

8. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
   - je 100 qm 1 Baum I.Ordnung, 1 Baum II.Ordnung, 3 Heister und 30 Sträucher
   - Bäume I.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
   - Bäume II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 12/ 16
   - 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.

9. Eine Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten, heimischen Obstgehölzen als Hochstämme ist in einem Pflanzabstand von je 10,0 m vorzunehmen:
   - Apfel
   - Birne
   - Kirsche (im wärmebegünstigten Lagen) und/ oder
   - Pflaume

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer

SD — Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

35°–42° — Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

Zulässige Hauptfirstrichtung.
Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

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

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Materialien 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 7021) oder
dunkelbraun (Ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028).
Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespreßschichten ist ebenfalls erlaubt.

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

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.

2. Außenwände

Zulässig sind Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte 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 mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassende Lasuren und Farben zulässig.

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

3. Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind an der Straßenfront nur als Holzzäune (z.B. Stakenzaun) oder standortgerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,0 m Höhe zulässig.

5. Befestigte Flächen

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

Bei befestigten Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

6. 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 zulässig.

7. Antennen

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

14a — Vorhandene Gebäude

Aufteilung der Verkehrsfläche:
– Grünfläche, Böschung
– Gehweg
– Fahrbahn
– anzupflanzender Baum, Stellplatz
– Rinne

Nordpfeil

V. PFLANZLISTE

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I.Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II.Ordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium

Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt

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

Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt

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

VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 3.Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 "Kimicker Berg" vom 26.02. 1976 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller — Bürgermeister

gez. Schnüttgen — Schriftführer

Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung
Der Planungs- und Bausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 18.08.1999 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) und (4) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.01.2000 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 03.02.2000, 2. Einzeinanhörung vom 04.02.2000 bis 03.03.2000. Olpe, 07.04.2000 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Beigeordneter	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 07.04.2000 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Beigeordneter
Geometrische Eindeutigkeit	**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 01.02.2000 betrifft. Olpe, 25.09.2000 gez. Figge (LS)	Der Ausschuß Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 04.05.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, 09.05.2000 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Beigeordneter
Öffentliche Auslegung	**Satzungsbeschluß**
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 17.05.2000 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.05.2000 bis einschließlich 28.06.2000 öffentlich ausgelegen. Olpe, 01.08.2000 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Beigeordneter	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 06.09.2000 als Satzung beschlossen. Olpe, 18.09.2000 gez. Müller — Bürgermeister gez. Schnüttgen — Schriftführer
Inkrafttreten des Plans	
Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 28.09.2000 öffentlich bekanntgemacht worden. Olpe, 29.09.2000 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Beigeordneter	

STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.20 "Kimicker Berg" 3.Änderung

Satzung vom 18.09.2000

Gemarkung: Stadt – Olpe

Flur: 6 und 7

Maßstab 1 . 1000

0 10 20 40 60 80 100 160 m