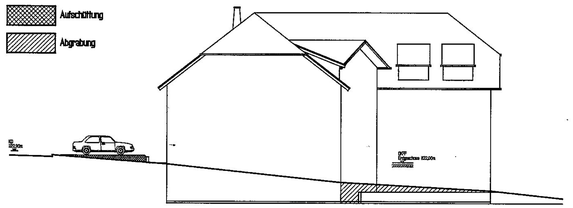
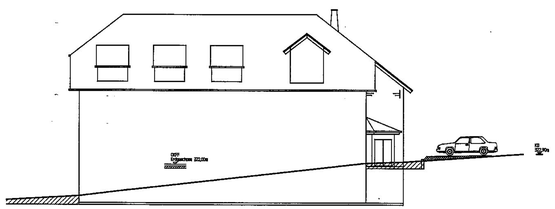
Geländeschnitte

Legende:
- Aufschüttung
- Abgrabung

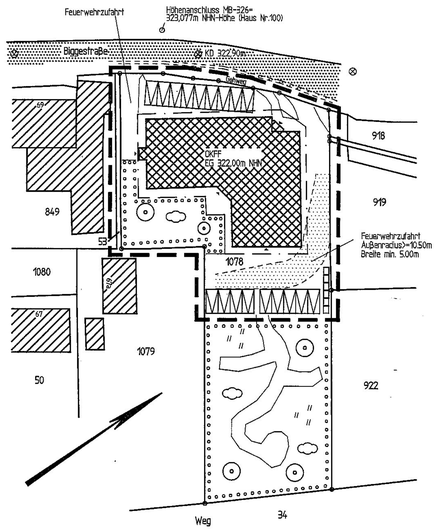


Längsschnitt 3



Längsschnitt 1

Lageplan M 1:500
Gemarkung Olpe-Land
Flur 22
Flurstck 1078



*	II o
0,6	(12)
SD 38°	

Grundstücksgröße 2865,00qm
Anrechenbare Größe 1943,00qm
Bebaute Fläche: 636,73qm
Anzahl der Vollgeschosse 2

GRZ = 636,73qm = 0,35 < 0,6
1943,00qm

GFZ = 1273,46qm = 0,69 < 1,2
1943,00qm

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 29. April 2003 (GV. NRW. S.254);

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

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

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 **18.05.2004** die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. Erklärung der Planzeichen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

- * Zweckbestimmung: Alten- u. Pflegeheim

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- OKFF EG 322,00m NHN — Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in Meter über NHN als Höchstmaß (in Verbindung mit II. Textlicher Festsetzung Nr. 1)
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (12) — Geschoßflächenzahl

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

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- St — Stellplatz
- Fläche für Bepflanzung

II. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

1. Für Grundstücke, auf denen für bauliche Anlagen die Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß festgesetzt ist, gilt, daß 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.

III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Dächer

1.1 Dachform und Neigung

Satteldächer 38° mit Abwalmungen als Krüppelwalm, Gauben 22°

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.
Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschoßebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgrau oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840- HR (seidenmatt) verwendet werden.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 0,75m nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung bezug nehmen.

Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
Der Abstand von den Giebelwänden muß mindestens 1,50m betragen.

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

1.2 Dacheindeckung

Betondachsteine, Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer

Zulässige Farben:
schwarz (ähnlich RAL 8022 + 9004 + 9005 + 9011),
schiefer- und oder dunkelgrau (ähnlich RAL 7015 + 7016 + 7021)
dunkelbraun (ähnlich wie 8011 + 8014 + 8017 + 8019 + 8028)

Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Pfannen sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die Verwendung glänzender Materialien sind ebenfalls unzulässig.
Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Außenwände

2.1 Außenputz

Mauerwerk verputzt. Zulässig sind nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Natursteln sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenfläche bedecken.

Die Verwendung glasierefer 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:
helle Sandfarben (ähnlich RAL 1019 + 1014)
weiß (ähnlich RAL 9001 + 9002 + 9016)
oder hellgrau (ähnlich RAL 7047 + 9002 + 9018).
Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung lassende Lasur und Farben zulässig.
Für untergeordnete Fassadenflächen wie z.B. Sockel sind abweichende Farben zulässig, diese sind jedoch in Farbton an die vorgenannten Farbtöne anzupassen.

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

3. Freiflächen

3.1 Erschließungsweg

Verbundsteinpflaster oder Öko- Pflaster breitfugig, verlegt, Farbe: anthrazit/ grau

3.2 Stellplätze

Rasenpflastersteine oder wassergebundene Decke oder Öko- Pflaster breitfugig verlegt, Farbe: anthrazit/ grau

3.3 Wege der Freianlagen

Rasenpflastersteine oder wassergebundene Decke oder Öko- Pflaster breitfugig verlegt, Farbe: anthrazit/ grau/ rot

3.4 Anpflanzung

standortgerechte Bäume und Gehölze. Die Auswahl erfolgt nach V. Pflanzliste

IV. Sonstige Darstellung und nachrichtliche Übernahmen von anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenene Festsetzungen

- Grundstücksgrenzen
- Strauch
- Baum
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude

V. Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

5.1 Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

5.2 Bäume II. Ordnung

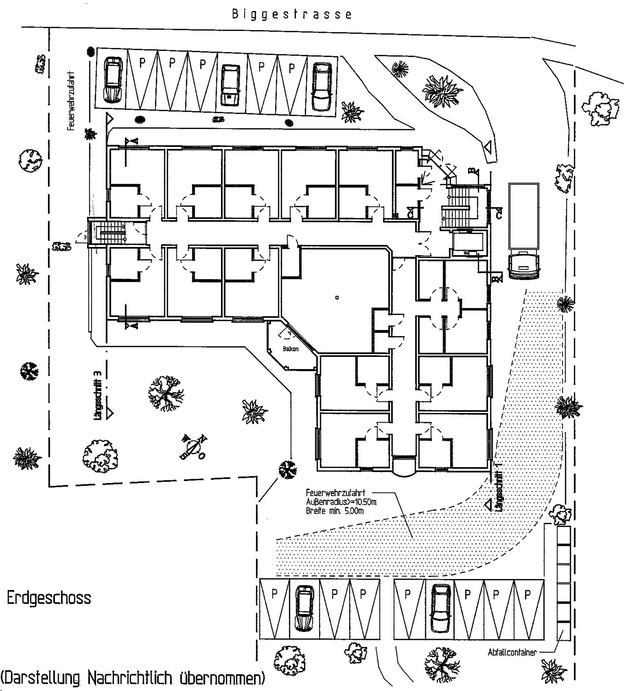
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium

Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt

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

5.3 Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt

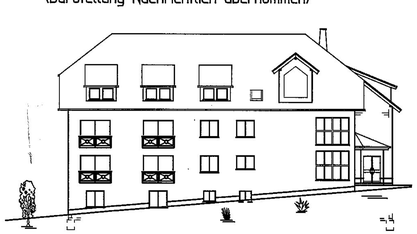
Efeu	Hedera helix
Eibe	Taxus baccata
Felsenbirne	Amelanchier
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa Canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Mehlbeere	Sorbus aria
Ohrweide	Salix aurita
Schneeball, Gemeiner	Viburnum opulus
Schneeball, Wolliger	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen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



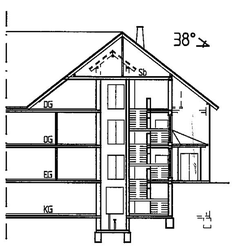
Erdgeschoss

(Darstellung Nachrichtlich übernommen)

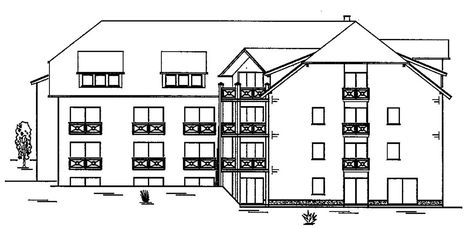
(Darstellung Nachrichtlich übernommen)



Nordosten



Schnitt B - B



Südosten

Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 06.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 28.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden:
1. Bürgerversammlung am 10.12.2003,
2. Bürgerversammlung von 17.02.2003 bis 2.02.2004.

Olpe, den 19.02.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Planung

Planverfasser

Lücke & Sasse Architekturbüro
Hochstraße 15
57462 Olpe-Rhonthal-Hagen
* Telefon: 02721/ 3440
* 02721/ 609
* Telefax: 02721/ 604726
* email: info@lücke-und-sasse.de

Hagen, den 23.01.2004

Lücke & Sasse
Architekturbüro
Hochstraße 15 · 57462 Olpe
Telefon (02721) 74 40
57413 Finnentrop-Hagen

Geometrische Eindeutigkeit

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 Katasterinhalt betrifft der Liegenschaftskarte am **15.11.2003** bemißt.

Lüdenscheid, den 26.01.2004

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Clemens Ott, beid.

Vermessungsbüro Prischeid Clemens
Bürgermeister Bockmert Platz 1
57568 Lennestadt

Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 05.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.

Olpe, 13.02.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 3.03.04 bis 2.04.04 öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.02.04 durch Veröffentlichung im Amtsblatt 02.04.04 öffentlich ausgelegen.

Olpe, 05.05.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung i.A.

Technischer Beigeordneter

(Quast)
Stadtbauoberamtsrat

Satzungsbeschluss

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 18.05.2004 als Satzung beschlossen.

Olpe, 24.05.2004

Bürgermeister

Inkrafttreten des Plans

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort zur Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am **18.06.04** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Olpe, **18.06.2004**

Der Bürgermeister
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Gemarkung : Olpe- Land
Flur : 22
Flurstück : 1078

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 der Stadt Olpe

Bauvorhaben:
Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes
Biggestraße
57462 Olpe- Rüblinghausen

Bauherr:
Peter u. Helga Helbig
Biggesee 13
57489 Drolshagen- Frenkhausen