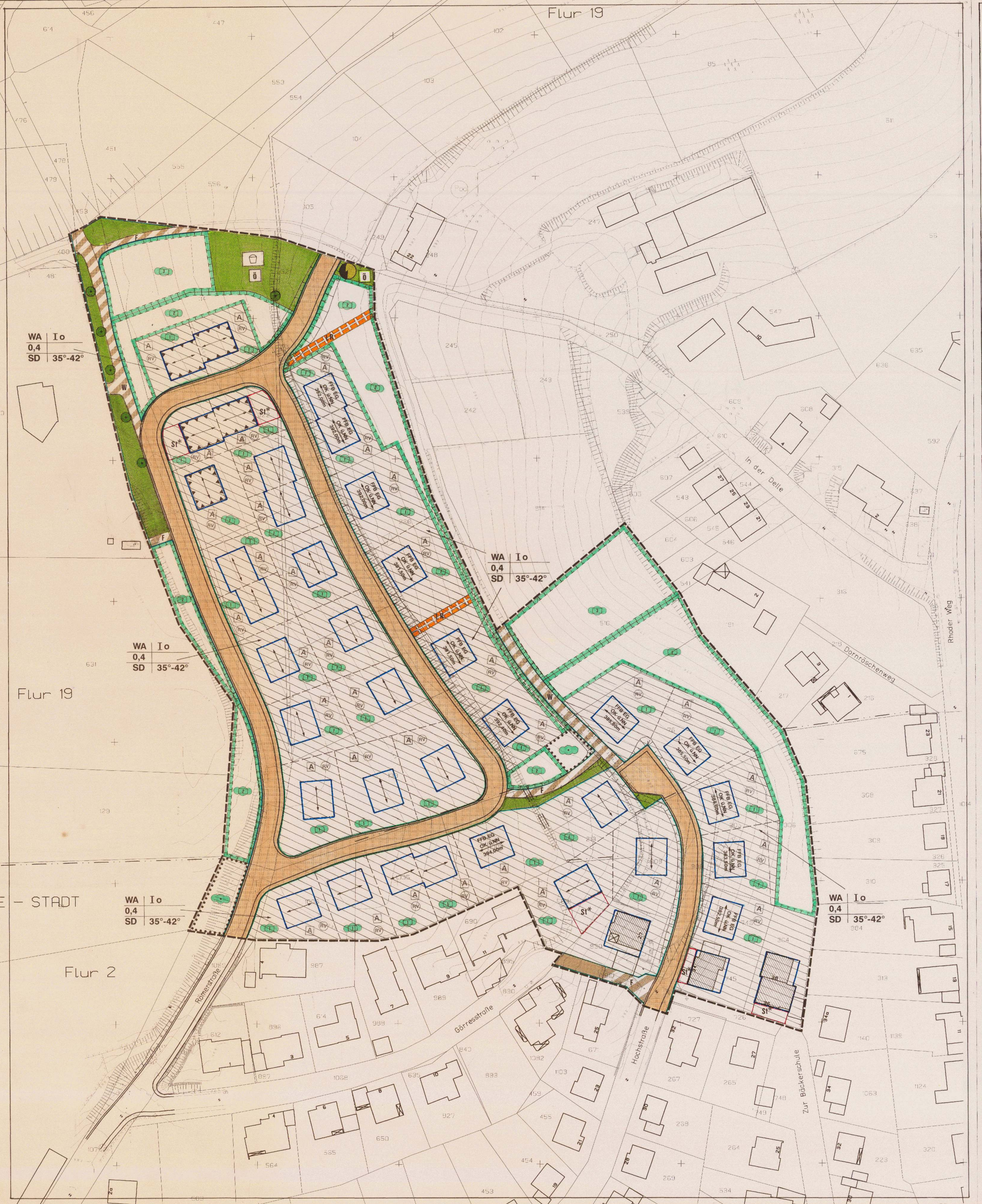


PRÄAMBEL

Aufgrund der/des

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (GV NW S. 458);

§§ 1-4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141);

§ 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 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081);

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 - 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 S. 218),

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am .....09..09..1998...... 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. 53

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 1)

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

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

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

z.B. FFB EG OK ü.NN 394,00m — Höhe baulicher Anlagen in ...... m über Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß gem. § 16 Bau NVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 2)

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passiver Lärmschutz

In den gekennzeichneten Gebäuden sind Schlafräume und Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.

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

Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. m. textl. Festsetzung Nr. 3 bis 5 und 9)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO (i.V. m. textl. Festsetzung Nr. 10)

0 — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

St* — Flächen für Stellplätze (i.V. mit 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

LR — Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Olpe

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

Ö — Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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

Elektrizität

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 und § 1a BauGB für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen

A — Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 10 bis 12)

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

2 — Flächen für die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken und Gehölzen (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 7)

3 — Sonstige Bepflanzung (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 8)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. 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

3. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierte Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundstückstiefe von 15,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig. Ausnahmsweise können Garagen bis zur rückwärtigen Baugrenze, ausgehend von der Straßenverkehrsfläche, zugelassen werden.

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

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

4. Die Vorgartenfläche ist zwischen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze von Stellplätzen freizuhalten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind mit St* gekennzeichnete Flächen.

5. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf eine maximale Größe von 30 m³ nicht überschritten werden.

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

- je 100 m² 1 Baum I. Ordnung, 1 Baum II. Ordnung, 3 Heister und 20 Sträucher.
- Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20,
- Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18,
- 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.

8. Eine Bepflanzung mit heimischen Obstgehölzen als Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10 m ist vorzunehmen. Obstgehölze in lokaltypischen Sorten

Apfel
Birne
Pflaume
Kirsche (wärmebegünstigte Lage)

9. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttung und Abgrabungen) sind unzulässig, soweit sie nicht in Verbindung mit baulichen Anlagen stehen.

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a (1) BNatSchG sowie § 1a und § 9 (1a) BauGB:

10. Ausgleichspflicht besteht für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebietes, die durch A gekennzeichnet sind.

11. Die mit (2) u. (3) bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

12. Die in der Begründung - Landschaftspflegerischer Begleitplan - zu diesem Bebauungsplan unter Punkt 5 und 8 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

SD 35°-42°

1. Dächer

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

Dachneigung für Hauptgebäude

Hauptfirstrichtung

Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend am Hauptfirst angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbige, schiefergraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien verwendet werden. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig.

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

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

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchhäuser und ähnliche Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Dachgauben sind nur in Form von Giebel-, Schlepp- oder Dreiecksgauben zulässig.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf insgesamt nur 50 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf 3,50 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.

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

2. Außenwände

Zulässig sind:

Putz, geschlämmtes und gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Fachwerkbauten. Verkleidungen aus Holz, Naturschiefer oder Naturstein sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der gesamten Fassadenfläche bedecken.

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

Für geputzte, gestrichene, geschlämmte und in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur helle, sandfarbene oder weiße Farbtöne zulässig.

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

Einfriedungen sind nur als Holzzäune oder standortgerechte - Hecken (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) an der Straßenfront bis 1,20 m Höhe zulässig.

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. Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Aufteilung der Verkehrsfläche:
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen im Straßenraum
- Fahrbahn
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

RV — Grundstücke mit möglicher Regenwasserversickerung

zu erhaltender Baum

V. PFLANZLISTE

Pflanzenliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roterle	Alnus glutinosa
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
Faulbaum	Rhamnus frangula
Felsenbirne	Amelanchier
Schwarzholunder	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 europaeus

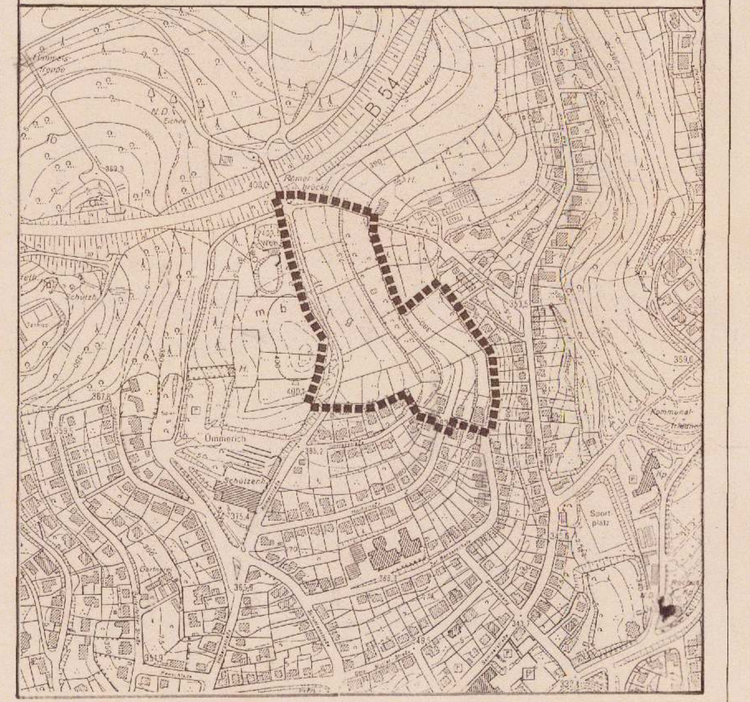
VI. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Im Geltungsbereich dieser Satzung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Olpe über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 außer Kraft.

gez. Müller — Bürgermeister
gez. Schnüttgen — Schriftführer

Übersichtsplan M.1:5000



Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung

~~Die Stadtverordnetenversammlung~~/Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 19.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) des BauGB und die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 18.09.1997 öffentlich bekanntgemacht. Öffentliche Darlegung und Anhörung haben stattgefunden.
1. Bürgerversammlung am 29.09.1997
2. Einzelanhörung vom 30.09.-29.10.1997

Olpe, den 09.04.1998

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Baudirektor

Planung

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.

Olpe, den 09.04.1998

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Baudirektor

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 katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 1.6.98 betrifft.

Olpe, den 13.07.1998

(LS) gez. Kötting
KVD

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

~~Die Stadtverordnetenversammlung~~/Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 07.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.

Olpe, den 13.05.1998

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 11.05.1998 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.05.98 bis 24.06.98 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Olpe, den 25.06.1998

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Baudirektor

Satzungsbeschluß

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 09.09.1998 als Satzung beschlossen.

Olpe, den 15.09.1998

gez. Müller — Bürgermeister
gez. Schnüttgen — Schriftführer

Inkrafttreten des Planes

Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan ist gem. § 12 BauGB am 22.09.1998 öffentlich bekanntgemacht worden.

Olpe, den 23.09.1998

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Baudirektor

Bebauungsplan Nr. 53 der STADT OLPE

"Oberer Imberg"

Satzung vom 15.09.1998

Gemarkung Olpe Stadt
Flur: 2 u.19

Maßstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50 80m