

Planung	Planaufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 09.03.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 30.03.2006 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.04.2006 öffentlich bekannt gemacht. Olpe, 06.04.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer 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 12.04.2006 betrifft. Olpe, 12.04.2006 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsoberrat (LS)	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 30.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 03.04.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 06.04.2006 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.04.2006 bis einschließlich 19.05.2006 öffentlich ausliegen. Olpe, 24.05.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 24.05.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	In-Kraft-Treten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 21.06.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 26.06.2006 gez. Müller Bürgermeister gez. Schnüttgen Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 05.07.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 05.07.2006 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Quast (Quast) Stadtbauberamtsrat

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 3. Mai 2005 (GV. NRW. S.488);

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359);

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 1995 (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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GV. NRW. S.352)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 21.06.2006 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.58 "Neuenkleusheim – Auf'm Kleusheimer Berge"; gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1 und 3 bis 5)
	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
	0,4
	I
	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
	FFB EG OK 425,00 m über NN
	Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2)
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
	Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie
	Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3 bis 5)
	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr.26 BauGB
	Aufschüttung

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) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
	2. 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, nicht auf die Berechnung zur Geschößflächenzahl und zur Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden.

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

3. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (4) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
4. Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenanliegenden Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
5. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgartenfläche ist jedoch auf der gesamten Grundstücksbreite in einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, von Nebenanlagen freizuhalten. Insgesamt darf eine Größe von 30,0 qm nicht überschritten werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer

SD

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

z.B. 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 0,75 m zulässig. Berechnet wird die Höhe des Drempels von OK Rohdecke bis OK Mauerwerk (Ringanker).

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. 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 zulässig. Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Orlgang 1,00 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 Außenkanten der Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.

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

2. Außenwände

Für Außenwandflächen sind nur Putz, Sichtmauerwerk und Holz sowie gestrichene oder geschlämte Oberflächen zulässig. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenflächen bedecken.

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

Für geputzte, gestrichene, geschlämte, in Sichtmauerwerk Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtonre 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 9018) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018). Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassene 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

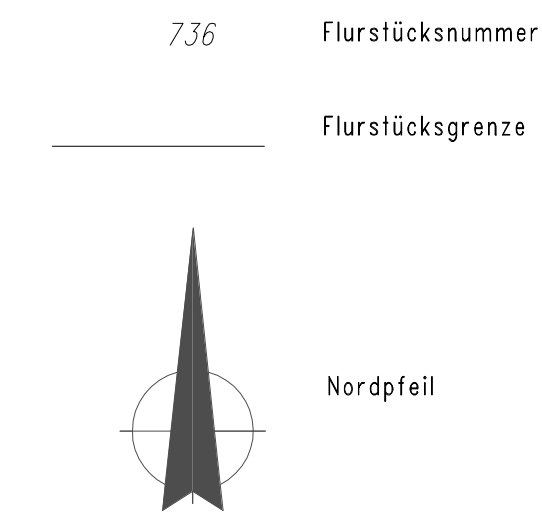
Einfriedungen sind an der Straßenfront nur als Holzzäune (Staketenzaun) oder standortgerechte Hecken (Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,00 m Höhe zulässig.
5. Befestigte Flächen

Als Beläge für die befestigten und versiegelten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege sind nur Plastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen. Sofern eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.
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. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.
7. Antennen

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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



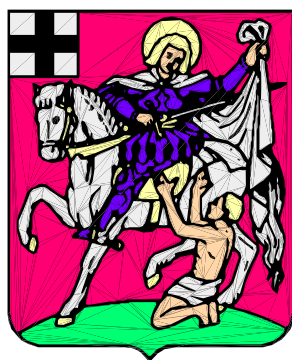
V. IN-KRAFT-TRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der „Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58 "Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge" vom 26.10.2001 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnüttgen
Schriftführer



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.58 "Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge" 1. Änderung (vereinfacht)

Satzung vom 26.06.2006

Gemarkung: Kleusheim

Flur: 17

