



PRÄAMBEL

Aufgrund der des § 57 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S.380);

§ 51 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. Dezember 2005 (BGBl. I S.3316);

§ 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 10. Mai 2007 (BGBl. I S.666);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.56);

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 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S.708)

hat die Stadtratsversammlung der Kreisstadt Olpe in der Sitzung am 15.08.2008 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW wie folgt beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.109 "Thieringhausen – Zum Elberscheid"; gem. § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- z.B. FH/TH 459,50 m über NN
- Maximale Höhe der Traufe des Daches baulicher Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) sowie die maximale Höhe des Firstes gem. §§ 16 und 18 BauNVO. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Außenkante Dachstuhl (A), bei Stabfalgengassen ist dies, sofern der Rücksprung min. 1,50 m beträgt, der oberste Abschluss der darunter liegenden äußeren Wände (B); die maximale Höhe des Firstes (C) oder des anderen Abschlusses des Daches (D) darf bis zu 4,00 m über der maximalen Traufhöhe liegen
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2, Nr.3 und Nr.4)
- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.8 BauGB
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschichten gem. § 9 (1) Nr.17 BauGB
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB
- Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5)
- Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft! (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)

Planung	Planungsstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 21.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.03.2008 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 31.03.2008, 2. Einzelanhörung vom 01.04.2008 bis 02.05.2008. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.
Olpe, 28.01.2008 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 06.05.2008 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastrmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 24.06.2008 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 11.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.
Olpe, 24.06.2008 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 16.06.2008 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
gez. Függe (Függe) Kreiszonierungsbeirat	(LS)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. Erklärung der Planzeichen" erscheinenden 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) Nr. 3 bis Nr.5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

2. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (4) und 23 (3) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugegrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zulässig.

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

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

4. Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB

5. Im Bepflanzungsgebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Bepflanzungsgebietes eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden:

- orientalische Magerwiese
- Bummelwiese
- Fern- und Loubgarten
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten
- Wildgärten
- Wildkräutergarten oder
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

6. Eine Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten, heimischen Ob- oder Gehölzarten als Hochstämme ist in einem Pflanzabstand von je 10,0 m vorzunehmen:

- Apfel
- Birne
- Kirsche (in wärmebegünstigten Lagen) und/ oder
- Pflaume

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig.

Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.

7. 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, 2 Heister und 20 Sträucher
- Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16
- Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16
- 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 Pflanzsorten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen sind zulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 16 und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BnatSchG

8. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebietes, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

9. Die mit nachfolgenden Symbolen bezeichneten Ausgleichsflächen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sondereigentum zugeordnet.

10. Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 8.2.4 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sondereigentum zugeordnet.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUGB

I. Dächer

Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Hauptdachsflächen zulässig.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 20.06.2008 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.06.2008 bis einschließlich 01.08.2008 öffentlich ausgelegt.

Olpe, 04.08.2008
Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Knoebel
(Knoebel)
Technischer Beigeordneter

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.

Olpe, 04.08.2008
Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Knoebel
(Knoebel)
Technischer Beigeordneter

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Auffüllung der Verkehrsfläche:

- Böschung
- Fahrbahn

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Auffüllung der Verkehrsfläche:

- Böschung
- Fahrbahn

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Auffüllung der Verkehrsfläche:

- Böschung
- Fahrbahn

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Auffüllung der Verkehrsfläche:

- Böschung
- Fahrbahn

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtratsversammlung der Kreisstadt Olpe am 03.09.2008 gem. § 10 (1) BauGB als Satzungsbeschluss.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einschleife in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 07.11.2008 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.
Olpe, 08.09.2008 gez. Müller Bürgermeister	Olpe, 07.11.2008 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

V. PFLANZLISTE

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I. Ordnung	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Quercus robur
Silfische	Tilia cordata
Winterlinde	
Bäume II. Ordnung	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer compans
Feldahorn	Corpus avellana
Hainbuche	Corpus betulus
Wildkirsche	Franus avium
Heister 150/175, zweimal verpflanzt	Sorbus aucuparia
Eberesche	Corpus betulus
Hainbuche	Corpus avellana
Holzahorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	
Sträucher 60/150, zweimal verpflanzt	Hamamelis
Eibe	Hamamelis
Felsenbirne	Hamamelis
Holunder	Sambucus nigra
Schwarzer	Rosa canina
Hundsrose	Comus mas
Kornelkirsche	Ligustrum vulgare
Liguster	Sorbus aria
Mehlbeere	Comus mas
Kornelkirsche	Salix aurita
Oberröhle	Viburnum opulus
Schneeball, Gemeiner	Viburnum tinia
Schneeball, Walliger	Euconymus europaeus
Profienhücheln	

VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.4 "Thieringhausen" (über Art und Maß) der ehem. Gemeinde Olpe – Land vom 15.08.1967 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller	gez. Schnitggen
Bürgermeister	Schriftführer

KREISSTADT OLPE

Bebauungsplan Nr.109 "Thieringhausen – Zum Elberscheid"

Satzung vom 08.09.2008

Gemarkung: Olpe – Land Flur: 21

Maßstab 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 80m