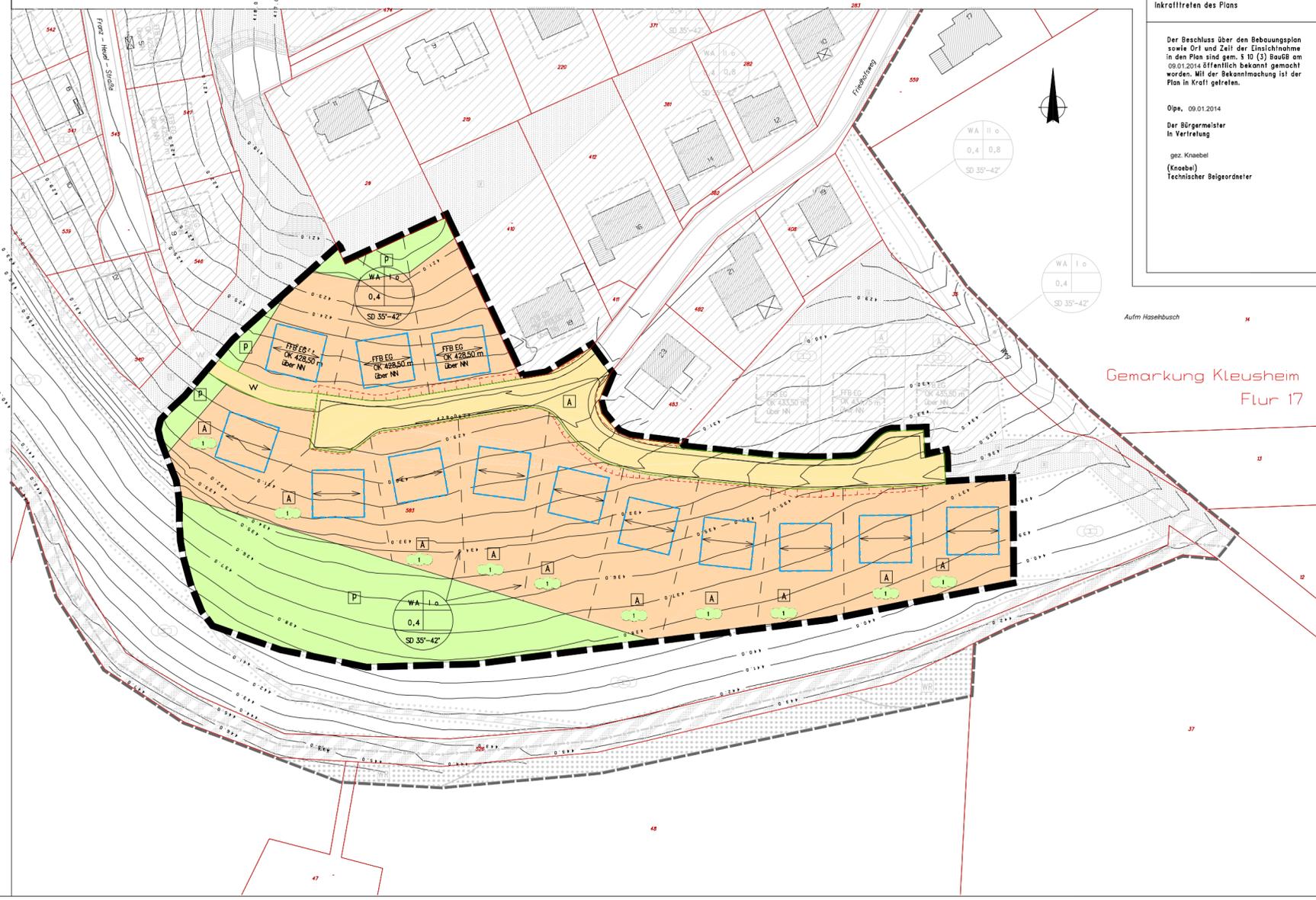


Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung	Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 08.04.2013 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 02.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.05.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 11.06.2013, 2. Einzelanhörung vom 12.06.2013 bis 12.07.2013. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 08.04.2013 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den kostenmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 22.03.2013 betrifft. Olpe, 23.08.2013 Kraus Olpe Der Landrat Im Auftrag gez. Függe (Függe) Kreisvermessungsdirektor (LS)	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 02.05.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 24.09.2013 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 02.10.2013 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013 öffentlich ausliegen. Olpe, 18.11.2013 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, 18.11.2013 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 18.12.2013 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 02.01.2014 gez. Müller (Müller) Bürgermeister gez. Schnitzgen (Schnitzgen) Schriftführer



Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 02.10.2013 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013 öffentlich ausliegen. Olpe, 18.11.2013 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, 18.11.2013 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 18.12.2013 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 02.01.2014 gez. Müller (Müller) Bürgermeister gez. Schnitzgen (Schnitzgen) Schriftführer

Inkrafttreten des Plans

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einreichung in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 08.01.2014 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

Olpe, 09.01.2014
Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Knaebel
(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

- I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Neuenkleusheim - Auf'm Kleusheimer Berge"; gem. § 9 (7) BauGB
- Arl der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1, 3, 4 und 5)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- 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)
- Verkehrsfächen sowie Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Aufschüttung
- Abgrabung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Alle nachfolgenden Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. Erklärung der Planzeichen" verweisenden Erläuterung.

Die in diesem Bebauungsplan genannten Informationsknoten des Registers RAL 840-HR (seidenmat) - Ausgabe 1999 - werden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe befristet.

Arl 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 Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden.

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

3. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

4. Garagen sind an der straßenseitigen 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 auf der gesamten Grundstücksbreite in der Tiefe von der Straßenverkehrsfläche bis zur straßenseitigen Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten. Insgesamt darf eine Größe von 30,0 m nicht überschritten werden.

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

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:

- ortenreiche Magerwiese
- Blumenwiese
- Fern- und Laubgarten
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten
- Waldgarten
- Wildkräutergarten oder
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 10 und 9 (1a) BauGB sowie § 8a BImSchG

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

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. **Dächer**
In den mit "SD" gekennzeichneten Bereichen sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Krüppelwalmdächer sind zulässig.
Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
Zulässige Hauptfirstrichtung.
Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstrichtung angeordnet werden.
Drempel sind bis zu einer Höhe von 125 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der unteren Dachgeschossebene bis zur Schnelllinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

- IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESETZUNGEN**
- Vorhandene Grundstücks Grenzen
- Vorgeschlagene Grundstücks Grenzen
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Aufteilung der Verkehrsflächen:
- Gehweg
 - Fahrbahn
 - Rinne
- Nordpfeil
- Maßstab 1 : 1000
- 0 5 10 20 30 40 50 80 m

VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58 "Neuenkleusheim - Auf'm Kleusheimer Berge" vom 26.10.2011 und die seiner Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
(Müller)
Bürgermeister

gez. Schnitzgen
(Schnitzgen)
Schriftführer

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

private Grünfläche

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 6)

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 7)

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

Zulässige Farben:
schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 8011),
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. Zinkbeschichtungen, Solaranlagen und anlagegerechte verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Fachhöher von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiesprabschichten ist ebenfalls erlaubt.
Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 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 Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.
Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

2. Außenwände
Zulässig sind Putz, geschämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Schlammwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturstein 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, geschämmte in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße oder hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmat) 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, 8002 und 9018).
Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung beizene Laub- und Farben zulässig.
Die vorgenannten Gestaltungsgrenzdüfte zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengiebel 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 Straßenseite nur als Holzzäune (z.B. Staketenzäune) oder ständergerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißbuchehecke) bis 1,0 m Höhe zulässig.

5. Befestigte Flächen
Als Beläge für die befestigten und versiegelten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterdecken 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. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs sind im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen zulässig.

7. Antennen
Pro Baugrundstück sind nur zwei Antennenanlagen zulässig.

KREISSTADT OLPE

Bebauungsplan Nr. 58 "Neuenkleusheim - Auf'm Kleusheimer Berge" 3. Änderung

Satzung vom 02.01.2014

Gemarkung: Kleusheim
Flur: 17