

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

- GRZ 04 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- GFZ 20 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- H 18 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- Hmax 18 Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO, FFB EG = Fertigfußboden Erdgeschoss
- Hmax 18 Maximale Höhe der Firstes oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in Meter über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO

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

- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6)
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 und Nr. 3)

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen und Ausbildung

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 20 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Wirtschaftsweg

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 sowie (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Stadterhaltung und Denkmalschutz gem. § 9 (6) und § 172 (1) BauGB

- Umgrenzung von Anlagen (Ensembles), für die der Denkmalschutz vorgesehen ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter „ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN“ verweisenden Erläuterung.

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

1. Die Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen („Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ bzw. „Vergnügungstätigkeiten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“) nicht zulässig.
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO („Vergnügungstätigkeiten, die außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zulässig sind“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

3. Geschosse, welche nicht über die Geländeoberkante hinausragen, dürfen gem. § 23 (3) BauNVO die Baugrenze überschreiten.
4. Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
5. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig und darüber hinaus gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 % der jeweiligen nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

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

6. Als Beläge für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen.
Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnähe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

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

- MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Dächer

- gD Für die Hauptanlagen sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.
- 35°-42° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen
- Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drenpels wird von der Oberkante Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, dunkelgraue 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, dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie dunkelbraun, ähnlich wie Nr. 8014 und 8019.
Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen. Nuancierte oder ornamentierte Dacheindeckungen und die Verwendung glänzender Materialien sind unzulässig.
Zinkeindeckung, untergeordnete verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 0,60 cm nicht überschreiten.

Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen und sind dem Hauptdach in Material und Farbe anzupassen. Sie sind nur mit einem Abstand von mehr als 1,50 m von den Außenkanten der Giebelwände zulässig.

Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten. Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen insgesamt an einer Traufseite eine Breite von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,00 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begrünt werden.

Außenwände

Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk sowie Fachwerk und Holz-Verkleidungen aus Naturstein, Steinmaterial oder aus Schieferplatten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine, Metalle oder Fliesen) ist unzulässig.

Für die Außenwände dürfen nur hell sandfarbene, weiße oder hellgraue Farböne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden. Zulässige Farben:
hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 9015, weiß, ähnlich wie Nr. 9001 und 9003 sowie hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018.

Für Fachwerkkonstruktionen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassende Lasuren und Farben zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. Sie sind jedoch im Farbton den vorgenannten Farben anzupassen.

Holzkonstruktionen mit sichtbar überstehenden Eckverbindungen (z.B. bei Arten der Blockbohlenbauweise) sind unzulässig.

Die vorgenannten Gestaltungsregeln zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 65 (1) BauO NRW sind davon ausgenommen.

Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden. Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. In direkter Verbindung mit dem Gebäude stehende Veränderungen sowie Veränderungen für die Errichtung von Wegen und Terrassen sind, sofern sie den natürlichen Geländeverlauf nicht stören, zulässig.
Ebenfalls sind Veränderungen im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen zulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN BETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE

Die Farbvorlagen der im Zusammenhang mit den Örtlichen Bauvorschriften genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ liegen in der Fassung der Ausgabe 1999 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

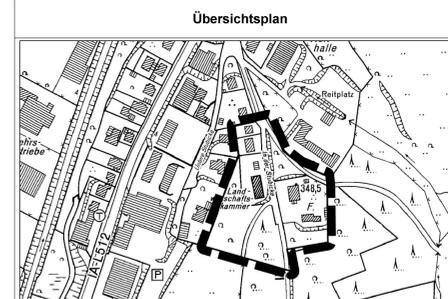
INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe - Stadt“ vom 15.07.1968, die der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 vom 21.2.1973 und des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ vom 23.02.2006 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller, Bürgermeister
gez. Schnütgen, Schriftführer

Kreisstadt Olpe



Bebauungsplan Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ 1. Änderung und Erweiterung

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 7

Satzung vom 17.04.2015

Maßstab 1 : 500

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 27.11.2013 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Techn. Beigeordneter	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 12.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.01.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 30.01.2014, 2. Einzelanhörung vom 31.01.2014 bis 03.03.2014. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 28.10.2014 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am ... betrifft. Olpe, Kreis Olpe, Der Landrat I. A. gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 06.11.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 12.11.2014 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
(LS)	

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 20.11.2014 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015 öffentlich ausgelegen. Olpe, 21.01.2015 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 21.01.2015 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 11.02.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 17.04.2015 gez. Müller (Müller) Bürgermeister gez. Schnütgen (Schnütgen) Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 30.04.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 04.05.2015 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 11.02.2015 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen:

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“, gem. § 9 (7) BauNVO

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

MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2)