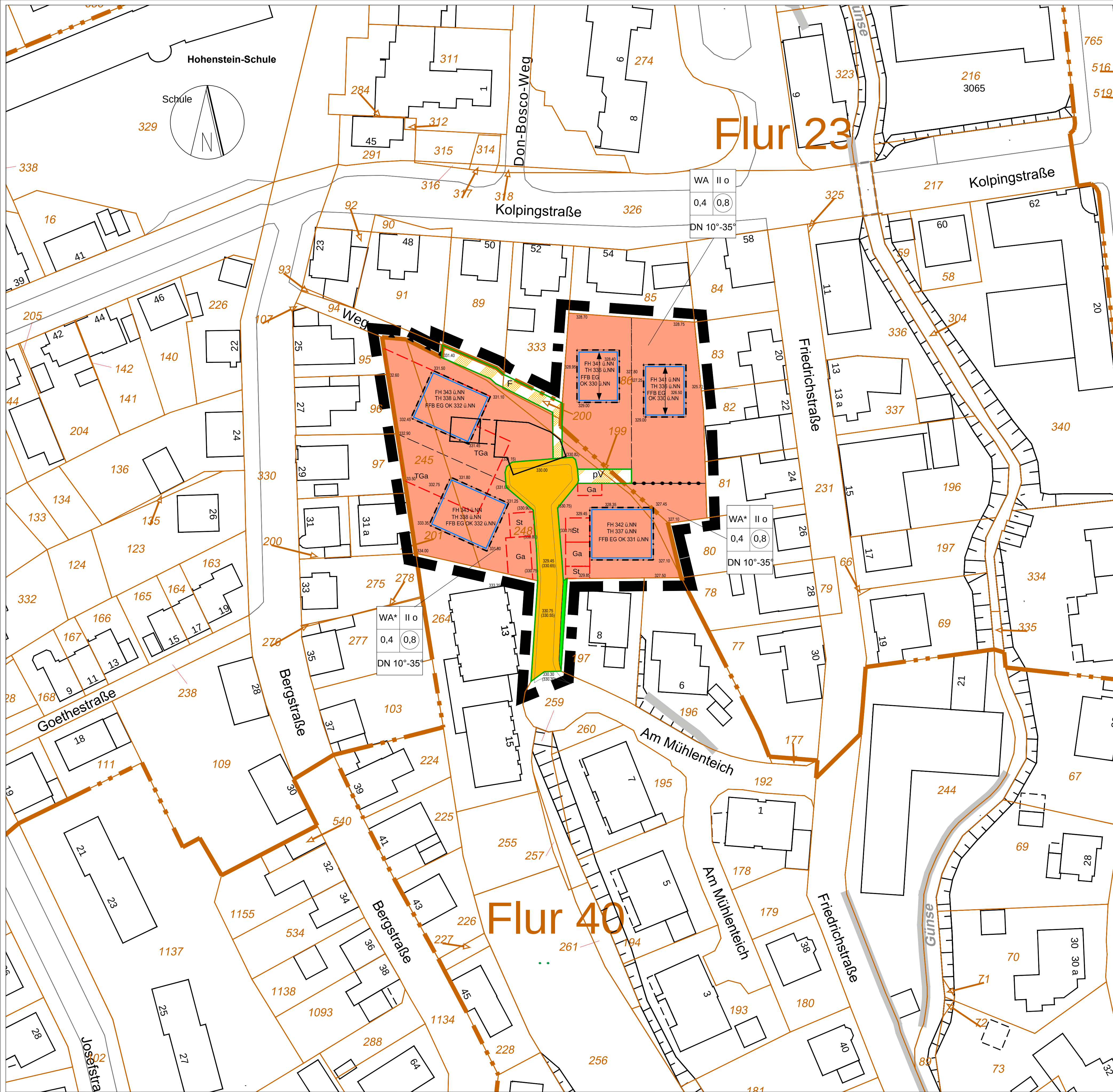




Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 21.08.2014 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 04.09.2014 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) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 31.10.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 19.11.2014, 2. Einzelanhörung vom 20.11.2014 bis 22.12.2014. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 06.01.2015 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 Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 24.02.2015 betrifft. Olpe, 24.02.2015 Kreis Olpe, Der Landrat gez. Függe (Függe) Kreismessungsdirektor (LS)	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 11.02.2015 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 19.02.2015 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.03.2015 bis einschließlich öffentlich ausliegen. Olpe, 07.04.2015 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, 07.04.2015 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 12.05.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 29.05.2015 gez. Müller (Müller) Bürgermeister gez. Schnüttgen (Schnüttgen) Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 30.06.01.07.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 01.07.2015 Der Bürgermeister i. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter

PRÄAMBEL
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 12.05.2015 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW 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, 8 bis 10 und 13a 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 des Bebauungsplans Nr. 126 „Olpe-Bergstraße/ Alte Gärtnerei“, gem. § 9 (7) BauNVO Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1)
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2, 4, 6 bis 8 und 10) WA* Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2 bis 5 und 8 bis 10)
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO z.B. FFB EG OK 330m über NN Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 4) z.B. TH 337m über NN Maximale Höhe der Traufe des Daches baulicher Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) als Höchstmaß gem. §§ 16 und 18 BauNVO. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut (A), bei Staffelgeschossen darf, sofern der Rücksprung min. 1,50 m beträgt, der oberste Abschluss (B) maximal 1,00 m über der festgesetzten Traufe (A) liegen. z.B. FH 343m über NN Maximale Höhe des Firstes oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB o Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1)
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3 und 5) Ga Zweckbestimmung: Garage, Carport (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5) St Zweckbestimmung: Stellplatz (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5)
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehweg Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Grenzen der Verkehrsflächen sowie Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB 2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB 3. Tiefgaragengeschosse, welche nicht über die Geländeoberkante hinausragen, werden gem. § 21a (3) BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet. 4. 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 Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB 5. Stellplätze (St), Garagen sowie überdachte Stellplätze (Ga) und Tiefgaragen (TGa) einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO jeweils nur auf den nachfolgenden Signaturen gekennzeichneten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 6. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

7. 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. 8. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig. Insgesamt darf je Grundstück eine Größe von 50 m² nicht überschritten werden.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 9. Auf Freiflächen und der Überdeckung der Tiefgaragen ist gem. § 9(1) Nr.25 BauGB eine Bepflanzung vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Bereiche der Wege, Terrassen und Zufahrten sowie Zufahrten der zulässigen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. 10. 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 Schotterrasen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW Dächer DN Für die Hauptanlagen sind nur Sattel-, Wal-, und Zeltedächer sowie Pult- oder versetzte Pultedächer und Flachdächer zulässig. 10°- 35° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels 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. Zinkverkleidung, untergeordnete verglaste Flächen, sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen. Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 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, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Stichtmauerwerk 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, 9015 und 9016, weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018. Für Fachwerkstrukturen 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 Gestaltungsvorschriften 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.	Antennen Pro Baugrundstück ist, zu angrenzenden Straßenverkehrsflächen je nur eine Antennenanlage zulässig.
Einfriedigungen Einfriedigungen an der Straßengrenze sind jeweils bis 1,00 m Höhe zulässig.	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 DARSTELLUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Flurgrenze

Vorhandenes Gebäude

Aufteilung der Verkehrsfläche:

- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Fahrbahn
- Grünstreifen

Die in diesem Bebauungsplan genannten Informationskarten des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) - Ausgabe 1999 - werden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe bereitgehalten.

Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr.126 „Olpe – Bergstraße/ Alte Gärtnerei“

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 23 und 40

Satzung vom 29.05.2015

Maßstab 1 : 500