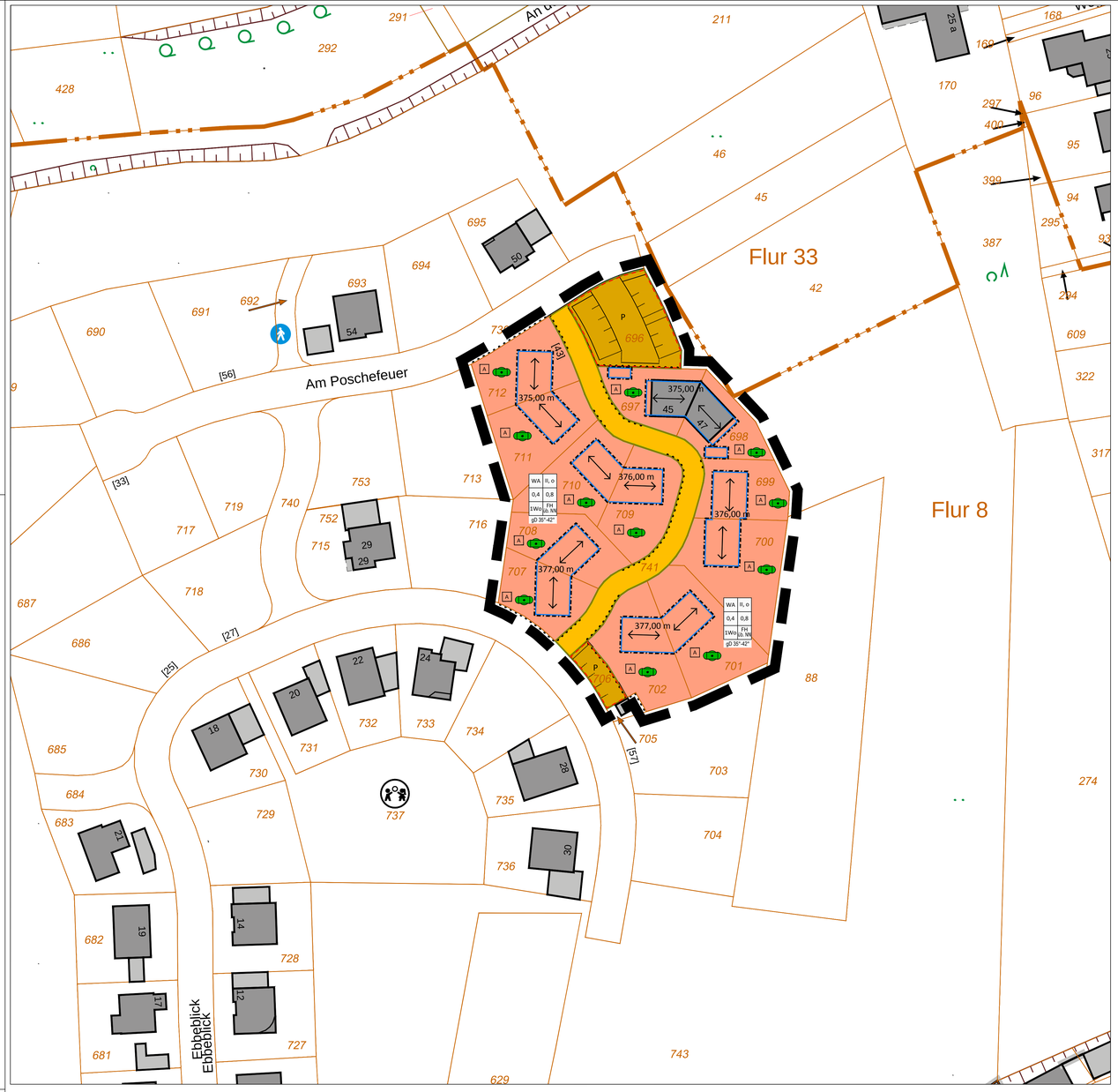



| Planung | Planaufstellungsbeschluss | Öffentliche Auslegung | Behördenbeteiligung |
|---|---|---|---|
| Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.<br><br>Olpe, 28.11.2014<br><br>Der Bürgermeister<br>I. V.<br><br>gez. Knaebel<br><br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter | Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen" der Kreisstadt Olpe hat am 11.12.2014 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.<br>Dieser Beschluss wurde am 19.12.2014 öffentlich bekannt gemacht.<br><br>Olpe, 02.03.2015<br><br>Der Bürgermeister<br>I. V.<br><br>gez. Knaebel<br><br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter | Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 19.12.2014 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015 öffentlich ausgelegen.<br><br>Olpe, 02.03.2015<br><br>Der Bürgermeister<br>I. V.<br><br>gez. Knaebel<br><br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.<br><br>Olpe, 02.03.2015<br><br>Der Bürgermeister<br>I. V.<br><br>gez. Knaebel<br><br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter |
| **Geometrische Eindeutigkeit** | **Beschluss zur öffentlichen Auslegung** | **Satzungsbeschluss** | **Inkrafttreten des Plans** |
| 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 14.04.2015 betrifft.<br><br>Olpe, 16.04.2015<br><br>Kreis Olpe,<br>Der Landrat<br>I. A.<br><br>gez. Figge<br><br>(Figge)<br>Kreisvermessungsdirektor<br><br>(LS) | Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen" der Kreisstadt Olpe hat am 11.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.<br><br>Olpe, 02.03.2015<br><br>Der Bürgermeister<br>I. V.<br><br>gez. Knaebel<br><br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter | Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 12.05.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.<br><br>Olpe, 29.05.2015<br><br>gez. Müller<br><br>(Müller)<br>Bürgermeister<br><br>gez. Schnüttgen<br><br>(Schnüttgen)<br>Schriftführer | Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 30.06.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.<br><br>Olpe, 30.06.2015<br><br>Der Bürgermeister<br>I. V.<br><br>gez. Knaebel<br><br>(Knaebel)<br>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 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 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564),

§§ 1 bis 4c, 8 bis 10 und 13 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 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482),

**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 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

## ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der x. Änderung des Bebauungsplans Nr. x „x"; gem. § 9 (7) BauNVO

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

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4)

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. (0,7) — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

z.B. FH 126,5 m über NN — 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**

o — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 6 und Nr. 7)

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1)

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 4 und Nr. 7)

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

z.B. 2 We — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet

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

Straßenverkehrsflächen
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 6)

Private Straßenverkehrsflächen
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 6)

Straßenbegrenzungslinie
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anzupflanzende sonstige Bepflanzung
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 8)

A — Grundstücke mit Ausgleichspflicht
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 9)

## 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. 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.

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

3. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgartenfläche ist jedoch auf der gesamten Grundstücksbreite in einer Tiefe von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche freizuhalten. Die Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen darüber hinaus gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO eine Größe von insgesamt 30,0 m³ nicht überschreiten.

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

4. Nicht überbaubare Wohnbauflächen sowie die öffentliche Verkehrsfläche sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Für Stellplätze, auch überdacht, werden neben den überbaubaren Wohnbauflächen die mit nachfolgender Signatur gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

In diesen so gekennzeichneten Flächen sind Garagen unzulässig.

**Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

5. Die Straßenbegrenzungslinie stellt die Abgrenzung öffentlicher und privater Verkehrsfläche dar.

**Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

6. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dazugehörige Anlagen, wie zum Beispiel Verteilerkästen oder -stationen für Strom bzw. Gas, sind oberirdisch oder unterirdisch zulässig.

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

7. 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.

8. Im Plangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.
Die naturnahen Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:
- Artenreiche Magerwiese,
- Blumenwiese,
- Farn- und Laubgarten,
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten,
- Waldgarten,
- Wildkräuterarten oder
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

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

9. Für die Verkehrsflächen und alle erstmalig bebaubaren Grundstücke des Plangebiets, die mit nachfolgendem Symbol gekennzeichnet sind, besteht eine Ausgleichspflicht.

A

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

**Dächer**

gD — Für die Hauptanlagen sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

z.B. 35°- 42° — 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.
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, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen an einer Traufseite insgesamt eine Breite von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.
Straßenseitig sind Dachaufbauten oberhalb der ersten Dachgeschossebene unzulässig, Dacheinschnitte sind straßenseitig in allen Dachgeschossebenen unzulässig. 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 Farbtöne 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, 9003 und 9016 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 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, soweit sie von der angrenzenden Straße einsehbar ist, nur eine Antennenanlage zulässig.

**Einfriedungen**

Einfriedungen an der Straßengrenze sind nur als Holzzaun (z.B. Staketenzaun) oder als standortgerechte Hecke (z.B. Hainbuchen- oder Weißdornhecke) 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 DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter sind dem Original der Begründung als Anlage beigefügt und liegen zudem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

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

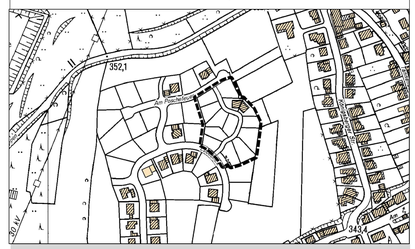
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II" werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II" vom 18.12.2007 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

| gez. Müller | gez. Schnüttgen |
|---|---|
| Bürgermeister | Schriftführer |

# Kreisstadt Olpe

**Übersichtsplan**




# Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II" 1. Änderung

**Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 8**

**Satzung vom 29.05.2015**

**Maßstab 1 : 500**