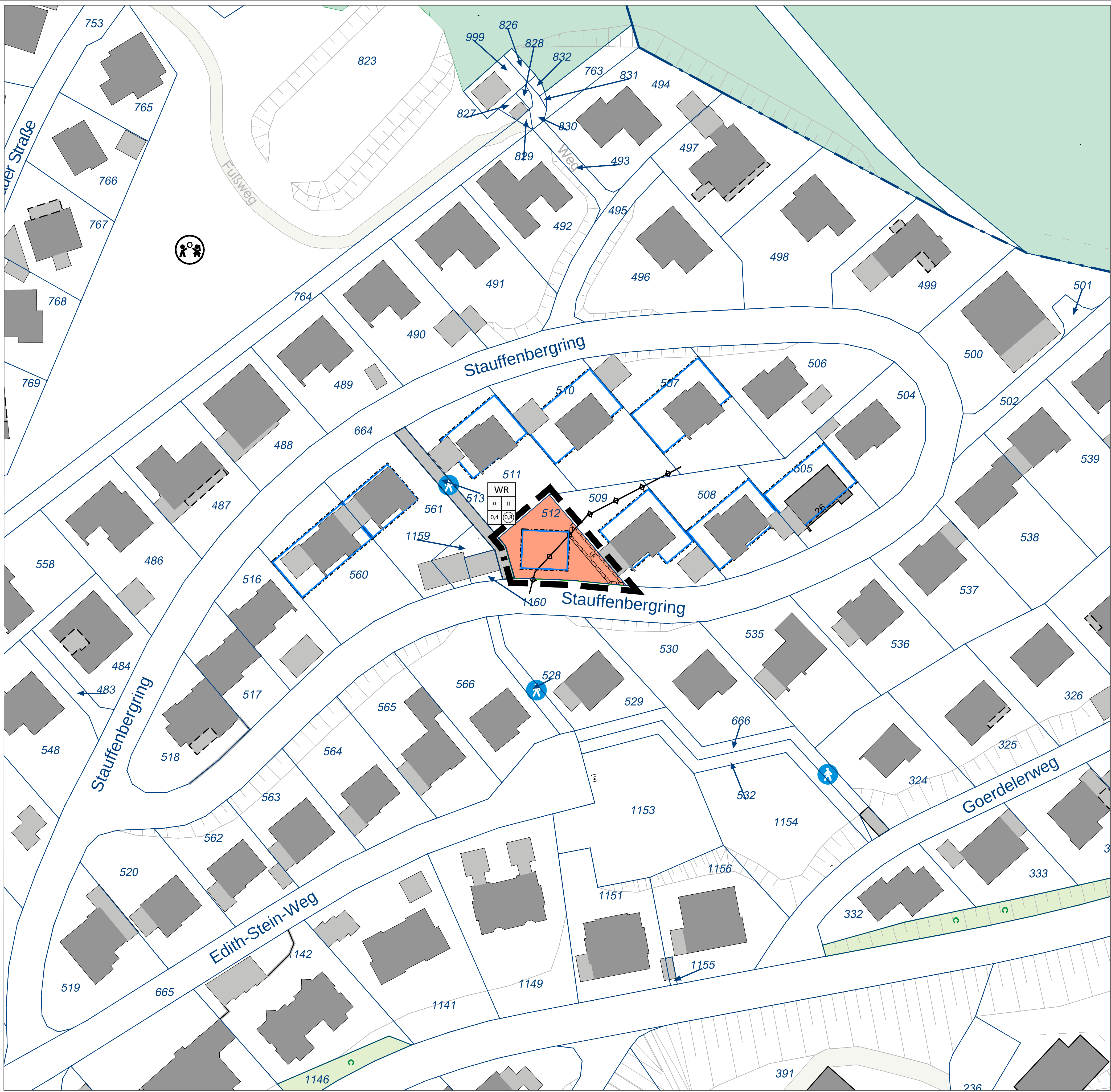




Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2)

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. 3 und Nr. 5)
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

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

- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- unterirdischer Abwasserkanal (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 6)

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

- Anzupflanzende Sträucher (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 4 und Nr. 5)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 6)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

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

- Reines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 3 (3) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- Gem. § 17 (5) BauNVO kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse gem. § 2 BauO NRW anzurechnen ist.

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

- Garagen und überdachte Stellplätze sind an der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig. Sofern die Übersicht und der Fußgängerverkehr auf den Gehwegen dadurch nicht beeinträchtigt wird, kann dieser Abstand ausnahmsweise bis auf 3,00 m verringert werden.

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

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

- 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 ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

Sonstige Planzeichen

- Die gekennzeichneten Flächen sind bei der entsprechenden Verlegung eines Abwasserkanals mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers belastet. Die Breite dieses Rechts ist im Plan festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Dächer

- SD Für die Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Warm- oder Krüppelwalddächer sind unzulässig.
- 25°- 30° 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 0,75 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 Ortsgang 0,50 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. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 2,00 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begründet werden.

Außenwände

Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk 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 oder weiße 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

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.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis 0,60 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.

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

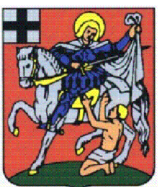
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter sind dem Original der Begründung als Anlage beigelegt und liegen zudem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

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.

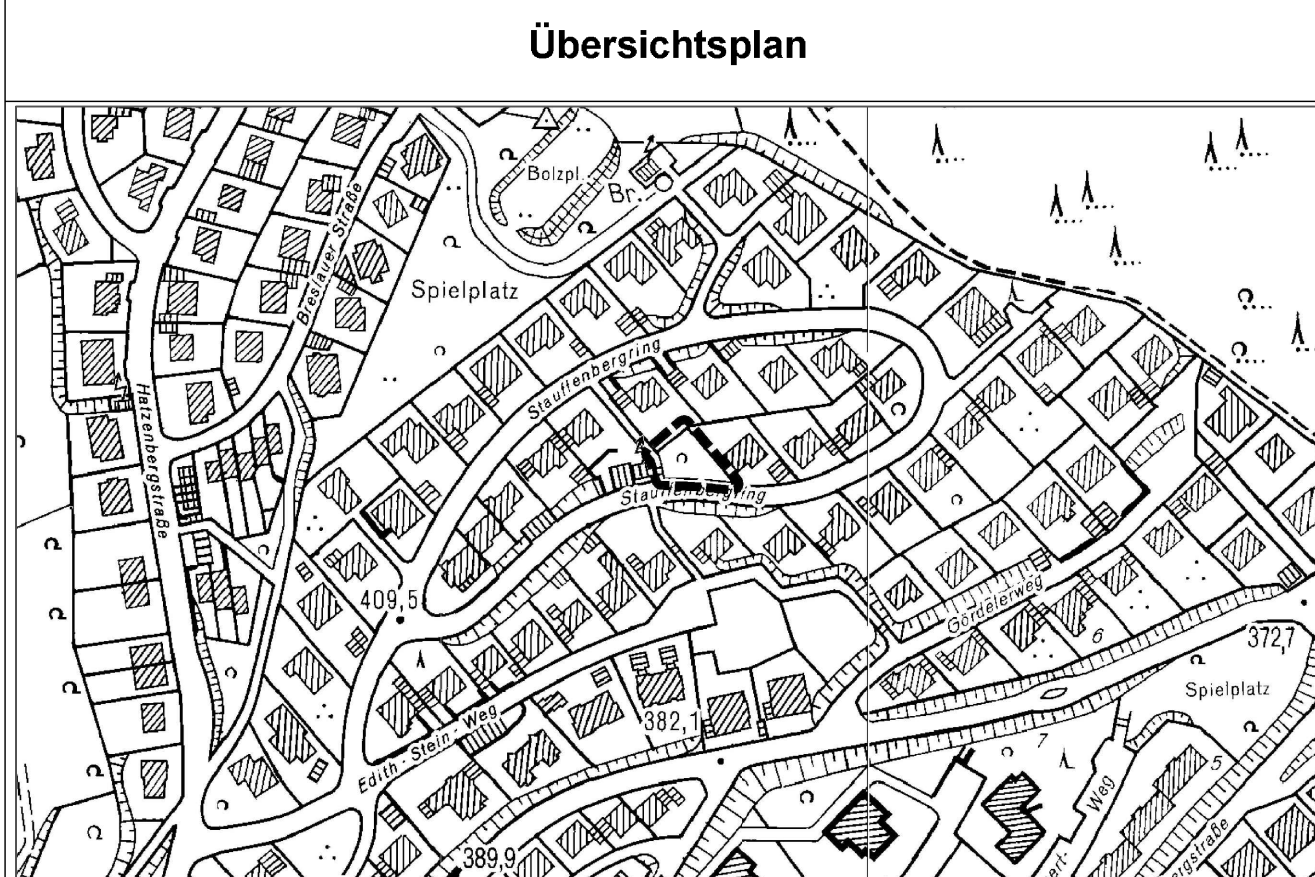
INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Hatzenberg I“ werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Hatzenberg I“ vom 18.07.1990 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.



Kreisstadt Olpe



Bebauungsplan Nr. 10 „Olpe - Hatzenberg I“ 5. Änderung

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 3

Satzung vom 13.07.2016

Maßstab 1 : 500

Planung

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.

Olpe, 10.04.2015

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

Olpe, 01.02.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

Geometrische Eindeutigkeit

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 08.06.2016 betrifft.

Olpe, 08.06.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. Figge
(Figge)
Kreisvermessungsdirektor

(LS)

Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans in beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 25.11.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 08.12.2015, 2. Einzelanhörung vom 09.12.2015 bis 15.01.2016. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.

Olpe, 01.02.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 25.02.2016 den Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Olpe, 08.03.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 17.03.2016 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.03.2016 bis einschließlich 29.04.2016 öffentlich ausgelegt.

Olpe, 17.05.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

Olpe, 01.02.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

Satzungsbeschluss

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 22.06.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Olpe, 13.07.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. B. Dröge
(Dröge)
Schriftführer

Olpe, 11.08.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

Behördenbeteiligung

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

Olpe, 17.05.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

Olpe, 01.02.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

Inkrafttreten des Plans

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 11.08.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

Olpe, 11.08.2016

Der Bürgermeister
I. A.

gez. W. Quast
(Quast)
Stadtoberbaurat

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 22.06.2016 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, 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 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Hatzenberg I“; gem. § 9 (7) BauNVO

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

- WR Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1)