

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 28.06.2017 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 13 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),

§ 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Olpe-Rochusstraße/Luise-Hensel-Weg“; 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)

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

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

TH 334m über NN
Maximale Höhe der Traufe des Daches baulicher Anlagen inm über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) sowie die maximale Höhe des Firstes als Höchstmaß gem. §§ 16 und 18 BauNVO. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut (A), bei Staffelgeschossen ist dies, sofern der Rücksprung min. 1,50 m beträgt, der oberste Abschluss der darunter liegenden äußeren Wände (B); die maximale Höhe des Firstes (C) darf bis zu 5,00 m über der maximalen Traufhöhe (A) liegen.



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

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 Verkehrs- und Grünflächen sowie Art der baulichen Nutzung und Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

1. 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.

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

3. 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Dächer

- gD** Für Wohn- und Geschäftsgebäude sind nur Satteldächer, Mansarddächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer mit gleichem Neigungswinkel der Hauptdachflächen zulässig.
- 25°- 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 1,50 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:
- o schwarz, ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011,
 - o dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie
 - o dunkelbraun, ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028.

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 0,60 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. Dachgauben sind nur in Form von Giebel-, Schiepp- oder Dreiecksgauben 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 5,00 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 gesamten Fassadenfläche 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 Farbton entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden.

- Zulässige Farben:
- o hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1015,
 - o weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie
 - o 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. Die Gesamtlänge der einzelnen Garagenaus- und -zufahrten oder -tore innerhalb eines Gebäudes darf auf der Baulinie oder Baugrenze straßenseitig insgesamt nur 50% der Gebäudefrontlänge betragen. Die Breite der einzelnen Öffnungen der Garagenzu- oder -zufahrten darf 6,50 nicht überschreiten.

Antennen

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen an Verkehrsflächen sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Flurgrenze

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

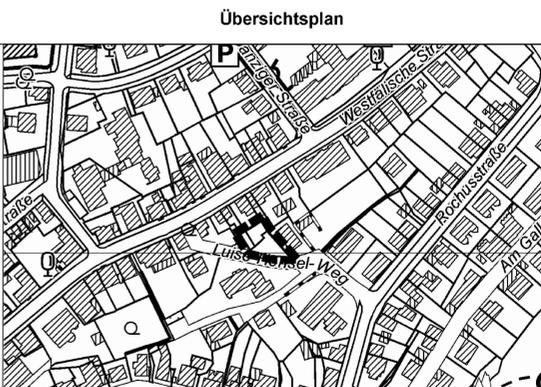
INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.111 „Olpe-Rochusstraße/Luise-Hensel-Weg“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.111 „Olpe-Rochusstraße/Luise-Hensel-Weg“ vom 20.02.2009 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber
Bürgermeister
Peter Weber

gez. Dröge
Schriftführer
Bastian Dröge



**Bebauungsplan Nr.111
Olpe – Rochusstraße/Luise-Hensel-Weg“
1. Änderung (vereinfacht)**

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 29

Satzung vom 04.07.2017

Maßstab 1 : 500

Planung	Planaufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
<p>Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.</p> <p>Olpe, 10.01.2017</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 09.02.2017 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Olpe, 26.04.2017</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 23.02.2017 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Olpe, 26.04.2017</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Olpe, 26.04.2017.</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
<p>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 18.12.2016 betrifft.</p> <p>Olpe, 15.02.2017</p> <p>Kreis Olpe, Der Landrat I. A.</p> <p>gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor</p>	<p>Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 26.04.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Olpe, 26.04.2017</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 28.06.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Olpe, 04.07.2017</p> <p>gez. Weber Peter Weber Bürgermeister</p> <p>gez. Dröge Bastian Dröge Schriftführer</p>	<p>Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 15.07.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.</p> <p>Olpe, 17.07.2017</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>

(LS)