

Behördenbeteiligung

i landing	frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung	Offendione Adslegding	Denordenbetenigung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.  Olpe, 05.08.2016  Der Bürgermeister I. V.  gez. Feldner  Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Ausschuss "Umwelt, Planen, Bauen" der Kreisstadt Olpe hat am 08.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB und die Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 3a (3) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen.  Dieser Beschluss wurde am 21.09.2016 öffentlich bekannt gemacht.  Die Einzelanhörung hat vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 stattgefunden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.  Olpe, 15.03.2017  Der Bürgermeister I. V.  gez. Feldner  Judith Feldner  Technische Beigeordnete	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 13.04.2017 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017 öffentlich ausgelegen.  Olpe, 02.08.2017  Der Bürgermeister I. V.  gez. Feldner  Judith Feldner Technische Beigeordnete	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.  Olpe, 02.08.2017  Der Bürgermeister I. V.  gez. Feldner  Judith Feldner Technische Beigeordnete
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 04.07.2017 betrifft.  Olpe, 04.07.2017	Der Ausschuss "Umwelt, Planen, Bauen" der Kreisstadt Olpe hat am 30.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.  Olpe, 04.04.2017	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 13.09.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 19.09.2017	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 13.10.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.  Olpe, 13.10.2017
Kreis Olpe, Der Landrat I. A.	Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner	gez. Weber Peter Weber Bürgermeister	Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner
gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	Judith Feldner Technische Beigeordnete	gez. Schnüttgen Georg Schnüttgen Schriftführer	Judith Feldner Technische Beigeordnete

Planaufstellungsbeschluss und

(LS)

Planung

Öffentliche Auslegung

### PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 13.09.2017 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 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBI. 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 (BGBI, 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 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. 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.

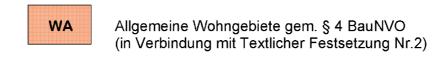
## **ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

#### Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und <u>Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen</u>

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 93 "Olpe-Lindenhardt"; gem. § 9

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.1)

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



#### 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

Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO

z.B. FH 377,50m über NN Maximale Höhe des Firstes oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über

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

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.3 und 4)

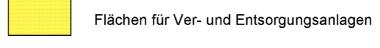
#### Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Stellplatzfläche (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.4)

Straßenbegrenzungslinie

#### Flächen für die Ver- und Entsorgungflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB



Elektrizität

#### Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

Spielplatz

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

Anzupflanzende Bäume

Anzupflanzende sonstige Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.5)

Anzupflanzende sonstige Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.6)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 7 und 8)

### 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 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.

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

3. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf je festgesetzte überbaubare Fläche eine Größe von 100,0 m³ nicht überschritten werden. Die Nebenanlagen müssen sich im direkten Umfeld der jeweiligen Wohngebäude befinden.

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

4. 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.

- 5. 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,
- Schnitt- und Wildhecken aus heimischen Gehölzen, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten,
- Waldgarten oder Wildkräutergarten.

Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

- 6. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsende Hecken vorgeschrieben sind, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben
- o je 100,0 m² ein Baum 1. Ordnung, ein Baum 2. Ordnung,2 Heister sowie 25 Sträucher.
- Die Pflanzenarten sind wie folgt aus der Pflanzliste zu übernehmen:
- o Bäume 1. Ordnung: großkronige Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16,
- o Bäume 2. Ordnung: klein- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16,
- Heister (zweimal verpflanzt) der Sortierung 150/ 175 cm hoch
- Sträucher (zweimal verpflanzt) je nach Art in der Sortierung 60/
- 80 cm . 80/ 100 cm oder 100/ 150 cm hoch. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

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

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

8. Die in der Begründung dieser Änderung zum Bebauungsplan Nr. 93 unter Punkt 8. aufgeführten Ersatzmaßnahmen, werden allen ausgleichpflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

<u>Dächer</u>

zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen

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, o dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie

o 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. Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 0,60 m nicht

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

Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen an einer Traufseite insgesamt 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. Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen.

### <u>Außenwände</u>

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

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

hell sandfarben, ähnlich wie Nr.1013 und 1015,

Fliesen) ist unzulässig.

o 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.

## <u>Fassadengliederung</u>

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

Pro festgesetzte überbaubare Fläche ist, zu angrenzenden privaten Verkehrs- und Grünflächen je nur eine Antennenanlage zulässig.

#### **Einfriedungen** Einfriedungen an privaten Verkehrs- und privaten Grünflächenflächen

sind nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Als Einfriedungen gelten Umgrenzungen entlang einer Grundstücksseite innerhalb eines Abstandes von 1,50 m von der Grenze, die sowohl in ihrer einzelnen Länge als auch in der Gesamtlänge je Grundstücksseite 3,00 m überschreiten.

#### **PFLANZLISTE**

Quercus robur

Acer campestre

Carpinus betulus

Populus tremula

Pyrus communis

Sorbus aucuparia

Prunus avium

Taxus baccata

Viburnum lantana

Ligustrum vulgare

Tilia Cordata

Großkronige Bäume (I. Ordnung) Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus petraea

Spitzahorn Bergahorn Rotbuche Traubeneiche Stieleiche Winterlinde

Klein- oder mittelkronige Bäume (II. Ordnung)

Feldahorn Hainbuche Zitterpappel Wildkirsche Wildbirne Eberesche

Wolliger Schneeball

Liguster

Sträucher und Heister

Amelanchier lamarckii Felsenbirne Comus mas Kornelkirsche Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Hundsrose Rosa canina Sambucus nigra Schwarzer Holunder Salix aurita Ohrweide Mehlbeere Sorbus aria

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball Carpinus betulus Hainbuche Crataegus monogyna Weißdorn Rotbuche Fagus sylvatica

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

**SOWIE HINWEISE** 

— · · — · · Flurgrenze

Aufteilung der Verkehrsfläche:

Vorhandenes Gebäude



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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Olpe-Lindenhardt" werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 "Olpe-Lindenhardt" vom 13.01.2012 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber Bürgermeister

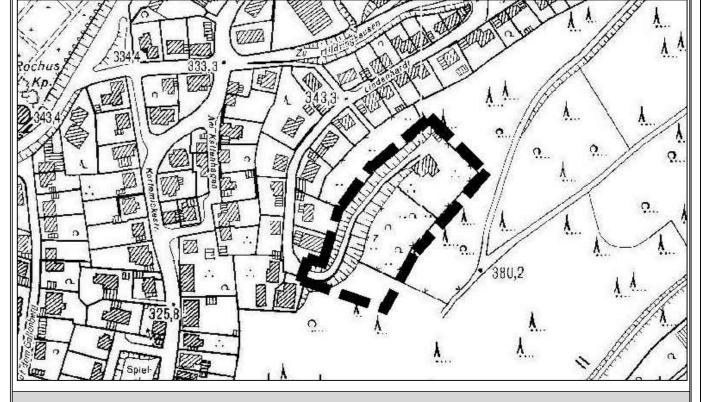
Peter Weber

gez. Schnüttgen Schriftführer

Georg Schnüttgen

# **Kreisstadt Olpe**

Übersichtsplan im Maßstab 1: 5.000



## Bebauungsplan Nr. 93 Olpe - Lindenhardt" 2. Änderung und Erweiterung

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 20 und 38

**Satzung vom 19.09.2017** 

Maßstab 1 : 500