



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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

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

- o Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

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

- Die Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

- 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Dächer

SD Für die Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

35°-42° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen. Für sich dem Hauptdach unterordnende Bauteile (zum Beispiel Nebendächer, Erker, Zwerchhäuser oder Dachaufbauten) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

↔ 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:

- 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. 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 0,60 m nicht überschreiten.

Nebengiebel, Zwerchhäuser oder Dachaufbauten 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 oder Dachaufbauten 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. Dachaufbauten oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind unzulässig. Dacheinschnitte sind 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 begründet 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:

- 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 Fachwerkkonstruktionen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassene 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. An Zwerchhäusern, Eingangsbereichen oder Erker können ebenfalls abweichende Farben zugelassen werden, wenn sie zur Betonung einer vertikalen Fassadengliederung beitragen. Abweichende Farben 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 Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage 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. Stützmauern sind entlang von Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m 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

409 Flurstücknummer

2 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Thieringhausen – Auf der Ennert“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Thieringhausen – Auf der Ennert“ vom 16.03.2000 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

Bürgermeister Schriftführer

<p>Planung</p> <p>Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.</p> <p>Olpe, 10.08.2017</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Planaufstellungsbeschluss</p> <p>Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 07.09.2017 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.09.2017 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Olpe, 10.11.2017</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 22.09.2017 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.10.2017 bis einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Olpe, 10.11.2017</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Behördenbeteiligung</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Olpe, 10.11.2017</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>
<p>Geometrische Eindeutigkeit</p> <p>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 10.11.2017 betrifft.</p> <p>Olpe, 10.11.2017</p> <p>Kreis Olpe, Der Landrat i. A.</p> <p>gez. Figge</p> <p>Werner Figge Kreisvermessungsdirektor</p>	<p>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</p> <p>Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 07.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Olpe, 15.09.2017</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 14.12.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Olpe, 20.12.2017</p> <p>gez. Weber</p> <p>Peter Weber Bürgermeister</p> <p>gez. Schnüttgen</p> <p>Schriftführer Georg Schnüttgen</p>	<p>Inkrafttreten des Plans</p> <p>Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 12.01.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.</p> <p>Olpe, 12.01.2018</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 14.12.2018 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 und 13b des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),

§ 18 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Thieringhausen-Auf der Ennert“; 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)

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.

Nebengiebel, Zwerchhäuser oder Dachaufbauten 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 oder Dachaufbauten 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. Dachaufbauten oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind unzulässig. Dacheinschnitte sind 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 begründet 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:

- 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 Fachwerkkonstruktionen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassene 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. An Zwerchhäusern, Eingangsbereichen oder Erker können ebenfalls abweichende Farben zugelassen werden, wenn sie zur Betonung einer vertikalen Fassadengliederung beitragen. Abweichende Farben sind jedoch im Farbton den vorgenannten Farben anzupassen.

Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 50 „Thieringhausen- Auf der Ennert“ 3. Änderung (vereinfacht)

Gemarkung: Olpe-Land, Flur: 18

Satzung vom 20.12.2018

Maßstab 1 : 500