

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II 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 (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2 und 3)
- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

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

- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet

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

- Straßenbegrenzungslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

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

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (8) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) Nr.2 bis 5 BauNVO („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

2. Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Freistehende Nebenanlagen sind gem. § 23 (5) BauNVO nur auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen sind in Form, Maßstab und Gliederung, Werkstoff und Farbe in ländlicher Siedlungsbauliche auszuführen, um die gestalterische Einfügung der Neu- und Umbauten in die umgebende Landschaft sicherzustellen.

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.

Untergeordnete Flachdächer und Dachterrassen können zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Geschossfläche einnehmen. Zulässig sind Flachdächer auf Garagen gem. § 12 BauNVO und auf Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

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.

Dachaufbauten

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 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 Holz. Verkleidungen aus Schiefer sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als e Abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in Farbe, Form und Struktur entsprechen, können ausnahmsweise zugelassen werden. In Drittel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken. Abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in Farbe, Form und Struktur entsprechen, können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine, Metalle oder Fliesen) sowie Mosaik, Spatriemchen und Mauerwerksimitationen sind 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 aus Holz hergestellte Fläche sind 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.

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

— Vorhandene Grundstücksgrenzen

1033 Flurstücknummer

— 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Olpe – Hatzenberg II“ werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Olpe – Hatzenberg II“ vom 10.02.1988 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber Bürgermeister
gez. Schnüttgen Schriftführer

<p>Planung</p> <p>Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.</p> <p>Olpe, 14.11.2017</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Planaufstellungsbeschluss</p> <p>Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 07.12.2017 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.01.2018 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Olpe, 06.03.2018</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>
<p>Geometrische Eindeutigkeit</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 15.02.2018 betrifft.</p> <p>Olpe, 15.02.2018</p> <p>Kreis Olpe, Der Landrat I. A.</p> <p>gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor</p>	<p>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</p> <p>Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 07.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Olpe, 15.01.2018</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>

<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 19.01.2018 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Olpe, 06.03.2018</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner 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, 06.03.2018</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 23.04.2018 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Olpe, 03.05.2018</p> <p>gez. Weber Peter Weber Bürgermeister</p> <p>gez. Schnüttgen Schriftführer</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 03.05.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.</p> <p>Olpe, 08.05.2018</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 25.04.2018 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 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 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),

§ 18 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),

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 (Planzeichenerverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Olpe – Hatzenberg II“, gem. § 9 (7) BauNVO

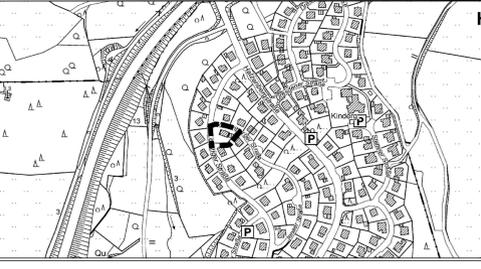
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1)



Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr.11 „Olpe – Hatzenberg II“ 6. Änderung (vereinfacht)

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 3

Satzung vom 03.05.2018

Maßstab 1 : 500