

- Flächen für die Ver- und Entsorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 sowie (6) BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 7)
 - Anzupflanzende sonstige Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5)
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 7)
 - Grundstücke mit Ausgleichspflicht (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 8)
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche 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.

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.
- Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- 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.
- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig und darüber hinaus gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 % der jeweiligen nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

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 Gartenfläche anzulegen. Die naturnahen Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:
 - Astereiche Magerwiese,
 - Blumenwiese,
 - Farn- und Laubgarten,
 - Staudengarten, z.B. Baum- oder Steingarten,
 - Waldgarten,
 - Widkrütergarten 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 Schotterrasen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.
- Die Entwicklung des Bachlaufs hat gem. der „Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen (Blaue Richtlinie)“ (2010) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zu erfolgen.

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

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

- Dächer**
- S,P Für die Hauptanlagen werden nur Sattel- und Pultdächer zugelassen. Zell-, Waln- oder Kruppelwalmdächer sind unzulässig.
- 30°-42° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen Satteldächer sind nur mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Pultdächer und versetzte Pultdächer dürfen flachere Neigungen haben, jedoch nicht unter 20°. Bei versetzten Pultdächern sind unterschiedliche Neigungen der Dachflächen zulässig. Für sich dem Hauptdach unterordnende Bauteile (zum Beispiel Erker, Nebengiebel, 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 Dachgeschossenebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- Für die Dachendeckung 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.
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die Dachendeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen. Nuancierte oder ornamentierte Dachendeckungen 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, Dachaufbauten oder Dachschneitte 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 Dachschneitte 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. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,00 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 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 Farböne 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 und 9003 sowie
- hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018.

Für Fachwerkstrukturen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasuren und Farben zulässig. Untergeordnete Fassadenseiten (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 Nebengiebel 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 Baugrundstück ist, soweit sie von der angrenzenden Straße einsehbar ist, nur eine Antennenanlage zulässig.

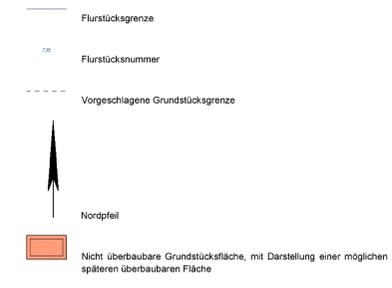
Einfriedigungen

Einfriedigungen an Verkehrsflächen sind nur als einfarbiger Holzzaun mit gleichlangen Latten (z.B. Staketenzaun) oder als standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen (z.B. Eibe, Hain- oder Rotbuche, Liguster sowie Weißdorn, nicht jedoch z.B. Lebensbaum Thuja, Lorbeer sowie Tanne) jeweils bis 1,00 m Höhe zulässig. Als Einfriedigungen gelten Umgrenzungen entlang einer Grundstückskante innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der Grenze, die sowohl in ihrer einzelnen Länge als auch in der Gesamtlänge je Grundstückseite 3,00 m überschreiten.

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. Ebenfalls sind Veränderungen im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen zulässig.

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



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 des Bebauungsplans Nr. 7 „Stachelauer Berg“ werden die Festsetzungen dieses Satzung ersetzt.

gez. Weber
Bürgermeister

gez. Schnitggen
Schriftführer

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 08.06.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 13.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13./ 14.03.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden am 31.03.2014, 2. Einzelanhörung vom 01.04.2014 bis 02.05.2014. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 08.06.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
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 kartenmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 13.03.2016 betrifft. Olpe, 13.03.2018 gez. Dr. Rose Dr. Andreas Rose Offentl. best. Vermessungsgenieur	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 22.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 27.06.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 06.07.2017 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 öffentlich ausliegen. Olpe, 24.10.2017 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, 24.10.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 14.12.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen. Olpe, 15.03.2018 gez. Weber Peter Weber Bürgermeister gez. Schnitggen Georg Schnitggen Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 23.03.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 23.03.2018 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 14.12.2017 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Sitzung beschlossen:

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1969 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788),

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. 1901 S. 98), 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. 258), 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 des Bebauungsplans Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“, 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, 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6)

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

Maximale Höhe der Firstes oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in Meter über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO

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

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

Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 65 „Stachelauer Berg“

Gemarkung: Olpe-Land, Flur: 24 und 26

Satzung vom 15.03.2018

Maßstab 1 : 500