

Planung	Planaufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
<p>Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.</p> <p>Olpe, 21.11.2019</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 05.12.2019 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Dieser Beschluss wurde am 17.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Olpe 09.03.2020</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 17.12.2020 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Olpe, 09.03.2020</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>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, 09.03.2020</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>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 12.03.2020 betrifft.</p> <p>Olpe, 12.03.2020</p> <p>Kreis Olpe, Der Landrat i. A.</p> <p>gez. Figge</p> <p>Werner Figge Kreisvermessungsdirektor</p>	<p>Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 05.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Olpe, 09.03.2020</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p>Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 28.04.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzungsbeschluss.</p> <p>Olpe, 05.05.2020</p> <p>gez. Weber</p> <p>Peter Weber Bürgermeister</p> <p>gez. Schnüttgen</p> <p>Georg Schnüttgen Schriftführer</p>	<p>Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 14.05.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.</p> <p>Olpe, 15.05.2020</p> <p>Der Bürgermeister i. V.</p> <p>gez. Feldner</p> <p>Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>
(LS)			

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 13b des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

§ 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

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 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).

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. 42 „Altenkleusheim – Auf der Leie“; gem. § 9 (7) BauGB

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
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
 - Maximale Höhe des Daches oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in Meter über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. § 16 und 18 BauNVO
- Die Höhe ist bei Flachdächern der Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante der Attika oder eines anderen Abschlusses (z.B. Geländer). Eine Attika oder ein anderer Abschluss ist nur als wandgleiche Fortführung des Außenmauerwerks des darunter liegenden Geschosses zulässig.

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. 6)
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1)

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

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3)
- Zweckbestimmung Garagen

Verkehrsf lächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Anpflanzende sonstige Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 4.5)

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.

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

- Überdachte Stellplätze und Garagen sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO nur in den überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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:
 - Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten [Steingarten mit trockenheitsresistenten Pflanzen als Schwerpunkt, nicht aber ein sogenannter Schottergarten],
 - Wildkräutergarten,
 - Farngarten,
 - artenreiche (Blumen-) Wiese,
 - Obstbaumwiese oder
 - Schnitt- und Wildhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.
- Sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselbeete), auch mit einzelnen Gewächsen darin, sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 % der Vorgartenfläche zulässig. Der Vorgarten ist auf der ganzen Breite die Fläche zwischen der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.
- Befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind auf eine geringe, notwendige Größe zu beschränken. Als Beläge für solche Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnähe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 (2) BauO NRW

- Dächer**
- SD** Für die Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Zeit-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
- FD** Für die Hauptanlagen sind nur Flachdächer (mit einer maximalen Neigung von 5°) zulässig.
- 35°- 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 1,25 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 Dachungsmaterialien entsprechend den nachfolgenden 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.

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.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Nebengiebel, Zwerchhäuser und 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 und 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. 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 begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.

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 1015,
- weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 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 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. An Eingangsbereichen, Zwerchhäusern oder Erkern 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. § 62 (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 Verkehrsf lächen 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 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.

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 Verkehrsf lächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m 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

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Nordpfeil

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter sind dem Original der Begründung als Anlage beigefügt und liegen zudem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

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.

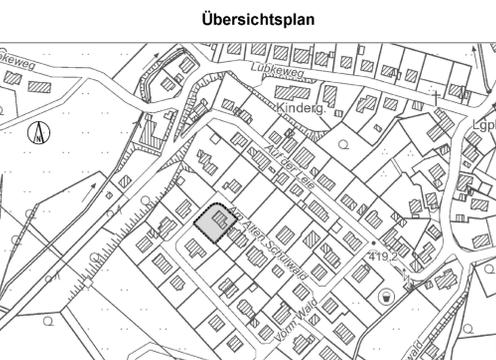
INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Altenkleusheim – Auf der Leie“ vom 17.07.1995 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber gez. Schnüttgen
Bürgermeister Schriftführer

Kreisstadt Olpe



Bebauungsplan Nr. 42 „Altenkleusheim- Auf der Leie“ 6. Änderung (vereinfacht)

Gemarkung: Kleusheim, Flur: 15

Satzung vom 14.05.2020

Maßstab 1 : 500