

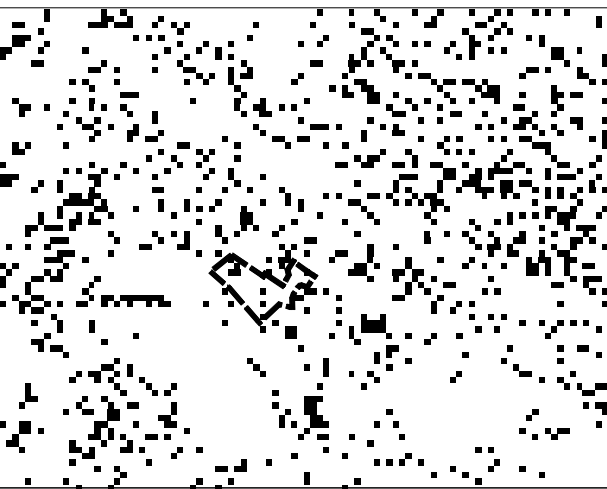
Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 10.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.10.2001 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 30.10.2001, 2. Einzelanhörung vom 31.10.2001 bis 30.11.2001 Olpe, 10.01.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter	Planung Dieser Plan ist von der Planungs- abteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 10.01.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 31.01.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, 05.02.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter
Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 05.02.2002 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.03.2002 bis einschließlich 05.04.2002 öffentlich ausgelegt. Olpe, 08.04.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter	Satzungsbeschluss Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 27.05.2002 als Satzung beschlossen. Olpe, 04.06.2002 gez. Müller Bürgermeister gez. Schnütgen Schriftführer
Inkrafttreten des Plans Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 17.06.2002 öffentlich bekannt gemacht worden. Olpe, 18.06.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter	



PRÄMABEL Aufgrund der/ des §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.556), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001 (GV. NRW. S.811); §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S.1149) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950); § 8c des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 1998 (BGBl. I S.2995); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466); Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.	III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUD NW I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.74 "Dahl-Marienweg"; gem. § 9 (7) BauGB Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1 und 3) Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2) Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 4 bis 6) Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr.26 Aufschüttung Abgrabung Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; zugunsten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 (1) und (6) BauGB Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB Öffentliche Grünfläche II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB Alle nachfolgenden Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. Erklärung der Planzeichen" verweisenden Erläuterung. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
---	---

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
2. Für Grundstücke, auf denen für bauliche Anlagen die Höch- Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchst- maß festgesetzt ist, gilt, daß Kellergeschosse, die bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf nach der Landesbau- ordnung als Vollgeschosse zählen, nicht auf die Berech- nung zur Geschößflächenzahl und zur Anzahl der Vollgeschosse gerechnet werden.	
3. Es sind je Baugrundstück gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB max. 4 W- einheiten zulässig.	
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemein- schaften gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB	
4. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Ab- räume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baug- renze gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenver- kehrsfläche, zulässig.	
5. Garagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der fest- gesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.	
6. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf eine Größe von 30,0 qm nicht überschritten werden. Die Vorgartenfläche ist auf der gesamten Grundstücksbreite in der Tiefe von der Straßenverkehrsfläche bis zur straßenseitigen Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten.	
III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAU NW	
1. Dächer	
SD	In den mit "SD" gekennzeichneten Bereichen sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Krüppeldachdächer sind zulässig.
35°-42°	Zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude.
↔	Zulässige Hauptfirstrichtung.
Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.	
Dachstuhl sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über OK Rohdecke zulässig.	
Für die Dachbedeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Materialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seiden- matt) verwendet werden.	
Zulässige Farben: schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028). Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zinkblech- deckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.	
Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeck- ung mit Kies oder Kiespflasterungen ist ebenfalls erlaubt.	
Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Giebel 0,60 m nicht überschreiten.	
Dachneinschnitte sind unzulässig.	
Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug neh- men.	
Dachgauben sind nur in Form von Giebel-, Schiepp- oder Drei- ecksgauben zulässig.	
Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Trauf- seite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muß min- destens 1,50 m betragen.	
Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.	
2. Außenwände	
Zulässig sind Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz-Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenfläche bedecken.	
Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine) ist unzulässig.	
Für gestrichelte, gestrichene, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig.	
Zulässige Farben: hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018). Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassende Leasuren und Farben zulässig.	
Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen, Winter- gärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.	
3. Fassadengliederung	
Die Fassaden sind durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format zu gliedern.	
Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufein- ander abzustimmen.	
4. Einfriedungen	
Einfriedungen sind an der Straßenseite und an sonstigen Grund- stücksgrenzen nur als Holzzäune oder standortgerechte Hecken (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,0 m Höhe zulässig.	
5. Befestigte Flächen	
Als Beläge für die befestigten oder versiegelten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur Pflaster- material, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zu- gelassen.	
6. Aufschüttungen und Abgrabungen	
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüt- tungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Soweit sie in Ver- bindung mit der Errichtung von Gebäuden stehen, sind den natürlichen Geländeverlauf nicht störende Veränderungen zu- lässig.	
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs sind im Zusam- hang mit dem Bau von Erschließungsstraßen zulässig.	
7. Antennen	
Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.	

Übersicht Maßstab 1 : 5000



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.74
"Dahl-Marienweg"

Satzung vom 04.06.2002

Gemarkung: Olpe - Land
Flur: 9 und 10

