

Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 06.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.11.2003 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 14.11.2003 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 14.11.2003 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	
Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 14.11.2003 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.12.2003 bis einschließlich 05.01.2004 öffentlich ausgelegt.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 12.02.2004 als Satzung beschlossen.
Olpe, 06.01.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 17.02.2004 gez. Müller Bürgermeister gez. Schnütgen Schriftführer

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird beschnigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 07.01.2004 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 06.11.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, 14.11.2003 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 07.01.2004 gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsrot	
	(LS)
Inkrafttreten des Plans	
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einschleife in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 04.03.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einschleife in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 04.03.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
Olpe, 04.03.2004 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	

PRÄAMBEL

Aufgrund der/ des § 5 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. April 2003 (GV. NRW. S.254);

§ 1 bis 4b und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VerfahrensänderungsG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1993 (BGBl. I S.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Baueilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 – PlanV 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 12.02.2004 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

-  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.59 "In der Delle"; gem. § 9 (7) BauGB
-  Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
-  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)
-  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 MN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2)
-  Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3, Nr.4, Nr.5 und Nr.6)
-  Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
-  Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
-  Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB – Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen
-  Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8 und Nr.9)
-  Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Die textlichen 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) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Für Grundstücke, auf denen für bauliche Anlagen die Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß festgesetzt ist, gilt, daß Kellergeschosse, die bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf nach der Landesbauordnung als Vollgeschosse zählen, nicht auf die Berechnung zur Geschößflächenzahl und zur Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB
- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf eine Größe von 30,0 qm nicht überschritten werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB
- Als Belege für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur wasser- und luftdichtelagige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrosen zugelassen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB – Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen

- Im Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden Grundstückes – angelegt werden:
 - ortenreiche Magerwiese
 - Blumenwiese
 - Farn- und Laubgarlen
 - Staudengarlen, z.B. Bauern- oder Steingarten
 - Waldgarten
 - Wildkräutergarten oder
 - Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

8. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.



9. Die in der Urfassung als Sammelausgleich festgesetzten Flächen sowie die entsprechenden in der Begründung/Gründungsplan der Urfassung unter Pkt. 5.4 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden den ausgleichspflichtigen Grundstücken anteilig zugeordnet.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer

Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstr angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnitlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgrau 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),
schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder
dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028).
Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierlos oder ornamentierte Platten sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,50 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.

Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

2. Außenwände

Zulässig sind nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz-Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind nur 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 geputzte, gestrichene, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgrau Farböne 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 9016).
Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassende Lasuren und Farben zulässig.
Für untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Staket, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farböne anzupassen.

Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind an der Straßenseite nur als Holzzäune (z.B. Staketenzaun) oder standortgerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,0 m Höhe zulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Soweit sie in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden stehen, sind den natürlichen Geländeverlauf nicht störende Veränderungen zulässig. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.

6. Anleennen

Pro Baugrundstück ist nur eine Anleennenanlage zulässig.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Urfassung des Bebauungsplans Nr.59 "In der Delle"; gem. § 9 (7) BauGB



V. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.59 "In der Delle" vom 16.03.2000 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnütgen
Schriftführer

Übersicht Maßstab 1 : 5000



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.59 "In der Delle" 2. Änderung (vereinfacht)

Satzung vom 17.02.2004

Gemarkung: Olpe – Stadt
Flur: 19

