



PRÄAMBEL	
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.666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S.96); §§ 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.193); 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 Sitzung beschlossen.	
I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN	
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5.vereinf.Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Eichhardt"; 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
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
	Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 bis 4)
	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
	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
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer
	Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 5 bis 8)
	Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 6)
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	
1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.	
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB	
2. 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.	
3. 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 oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB	
4. Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.	

Beschluss zur Planaufstellung	Planung	
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 13.05.2004 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.05.2004 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.	
Olpe, 27.05.2004 Der Bürgermeister i.A.	Olpe, 12.05.2004 Der Bürgermeister i.A.	
gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat	gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat	
Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 18.05.2004 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.06.2004 bis einschließlich 02.07.2004 öffentlich ausgelegen.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 14.07.2004 als Sitzung beschlossen.	
Olpe, 05.07.2004 Der Bürgermeister in Vertretung	Olpe, 04.08.2004	
gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	gez. Müller Bürgermeister	gez. Schnüttgen Schriftführer
III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW		
gD		
30°–38°		
↔		
1. Dächer		
Für Wohngebäude sind geneigte Dächer nur mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.		
Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.		
Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.		
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnitthlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.		
Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und 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), 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, nuancierte 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 Kiepschichten ist ebenfalls erlaubt.		
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 übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.		
Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.		

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage im Änderungsbereich den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 02.06.2004 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 13.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.	
Olpe, 02.06.2004	Olpe, 27.05.2004 Der Bürgermeister i.A.	
Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag	gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat	
gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsamt	(LS)	
Inkrafttreten des Plans		
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 16.08.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.		
Olpe, 30.08.2004 Der Bürgermeister in Vertretung		
gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter		

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 ein 1/3 der gesamten Fassadenfläche bedecken.

Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine) ist unzulässig.

Für gepulzte, gestrichene, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farblöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (saisonmat) 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 untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farblöne anzupassen.

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

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind an der Straßenfront nur als Holzzäune (z.B. Staketenzäun) oder ständergerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 0,60 m Höhe zulässig.

4. 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.

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen

736

Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Nordpfeil

Böschungen

V. PFLANZLISTE

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I.Ordnung Bergahorn Stieleiche Winterlinde	Acer pseudoplatanus Quercus robur Tilia cordata
Bäume II.Ordnung Eberesche Feldhorn Hainbuche Wildkirsche	Sorbus aucuparia Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium
Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt Eberesche Hainbuche Haseleuß Weißdorn	Sorbus aucuparia Carpinus betulus Corylus avellana Crataegus monogyna
Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt Efeu Eibe Felsenbirne Huldenr. Schwarzer Hundsrose Kornelkirsche Liguster Mehlsbeere Ohrweide Schneeball, Gemeiner Schneeball, Wolliger Pfaffenhüchen	Hedera helix Taxus baccata Amelanchier Sambucus nigra Rosa Canina Cornus mas Ligustrum vulgare Sorbus aria Salix aurita Viburnum opulus Viburnum lantana Euonymus europaeus

VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 5.vereinf. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.33 "An der Eichhardt" vom 20.06.1974 in der Fassung der 2.Änderung(Neufassung) vom 08.07.1992 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller Bürgermeister	gez. Schnüttgen Schriftführer
------------------------------	----------------------------------

Übersicht

Maßstab 1 : 5000

STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.33 "An der Eichhardt" 5. vereinfachte Änderung

Satzung vom 04.08.2004

Gemarkung: Olpe – Stadt

Flur: 36

Maßstab 1 : 500