



**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 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 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S.766),

§§ 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-VertragsänderungsG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850),

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002) vom 26. 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. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.38);

Bauplanung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauplanung – BauN NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.236)

hat die Stadtratsversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 14.07.2004 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauN 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Kimicker Berg"; gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. 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 Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

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

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig gem. § 22 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3 und Nr.4)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung; gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Garagen

Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 25.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.11.2003 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 24.11.2003, 2. Einzelanhörung vom 25.11.2003 bis 29.12.2003.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.  Olpe, 01.03.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 01.03.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 25.03.2004 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.04.2004 bis einschließlich 14.05.2004 öffentlich ausliegen.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 14.07.2004 als Satzung beschlossen.  Olpe, 04.08.2004
Olpe, 02.06.2004 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Quast (Quast) Stadtbauamtsrat	Satzungsbeschluss  Olpe, 04.08.2004 gez. Müller Bürgermeister gez. Schnütgen Schriftführer

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
- z.B. 2 Wo
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohneinheit im Baugebiet.
- Verkehrsfächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Ein- und Ausfahrten oder Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr.12 und 14 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Private Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5 und Nr.6)

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

Die 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

1. Die Grenzen der Verkehrs- und Grünflächen sowie Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; gem. § 1 (5) 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

3. 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 auf diesen Flächen 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 Belege 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.

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 09.04.2003 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 25.03.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.
Olpe, 07.04.2004 Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag gez. Figue (Figue) Kreisvermessungsrat	Olpe, 29.03.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
(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. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

5. Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger beauftragt.

GR/FR/LR

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt.

6. Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem privaten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger beauftragt.

gr/fr

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt.

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUNW**

gD

z.B. 35°-42°

1. Dächer

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

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

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

Für die Dachdeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-RR (Seidenmat) 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 Dachneigung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, punktierte oder ornamentale Pfannen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkblechdächer, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 80 % 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.

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 hellgraue Farböne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-RR (Seidenmat) 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 belassene Lasuren und Farben zulässig. Für untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton auf 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.

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurlückennummer

140

Vorhandene Gebäude

Nordpfeil

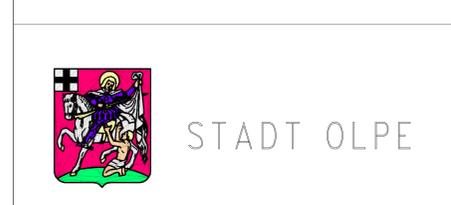
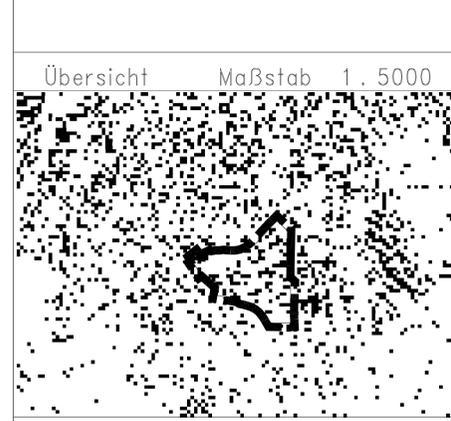
V. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 6. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 "Kimicker Berg" vom 26.02.1976 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller  
Bürgermeister

gez. Schnütgen  
Schriftführer



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.20  
"Kimicker Berg"  
6. Änderung

Satzung vom 04.08.2004

Gemarkung: Olpe – Stadt

Flur: 6

Maßstab 1 : 500