

Beschluss zur Planaufstellung	Planung	Geometrische Eindeutigkeit
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 05.02.2004 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.02.2004 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.  Olpe, 14.01.2004  Der Bürgermeister In Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen 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 17.02.2004 betrifft.  Olpe, 17.02.2004  Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag  gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsrat
Olpe, 19.02.2004  Der Bürgermeister In Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter		(LS)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 03.02.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.  Olpe, 13.02.2004  Der Bürgermeister In Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 13.02.2004 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.03.2004 bis einschließlich 02.04.2004 öffentlich ausgelegt.  Olpe, 05.04.2004  Der Bürgermeister Im Auftrag  gez. Quast (Quast) Stadtbauberamtrat

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 18.05.2004 als Satzung beschlossen.  Olpe, 24.05.2004  gez. Müller Bürgermeister  gez. Avdijaj Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 18.06.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.  Olpe, 18.06.2004  Der Bürgermeister In Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. **Dächer**

SD  
35°-42°

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.  
Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.  
Zulässige Hauptfirstrichtung.  
Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstrichtung 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 Schräglinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.  
Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbige, schiefergrau oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Solaranlagen 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 0,60 m nicht überschreiten.  
Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.  
Dachgauben sind nur in Form von Giebel-, Schlep- oder Dreiecksgauben zulässig.  
Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstränge 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 Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Holz und Fachwerkbauten. Verkleidungen aus Holz, 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 geputzte, gestrichene, geschlämmte und in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene oder weiße Farbtöne zulässig.  
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. **Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind an der Straßenfront und an sonstigen Grundstücksgrenzen nur als Holzzäune (z.B. Staketenzaun) oder standortgerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,0 m Höhe zulässig.

5. **Befestigte Flächen**

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.

6. **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.

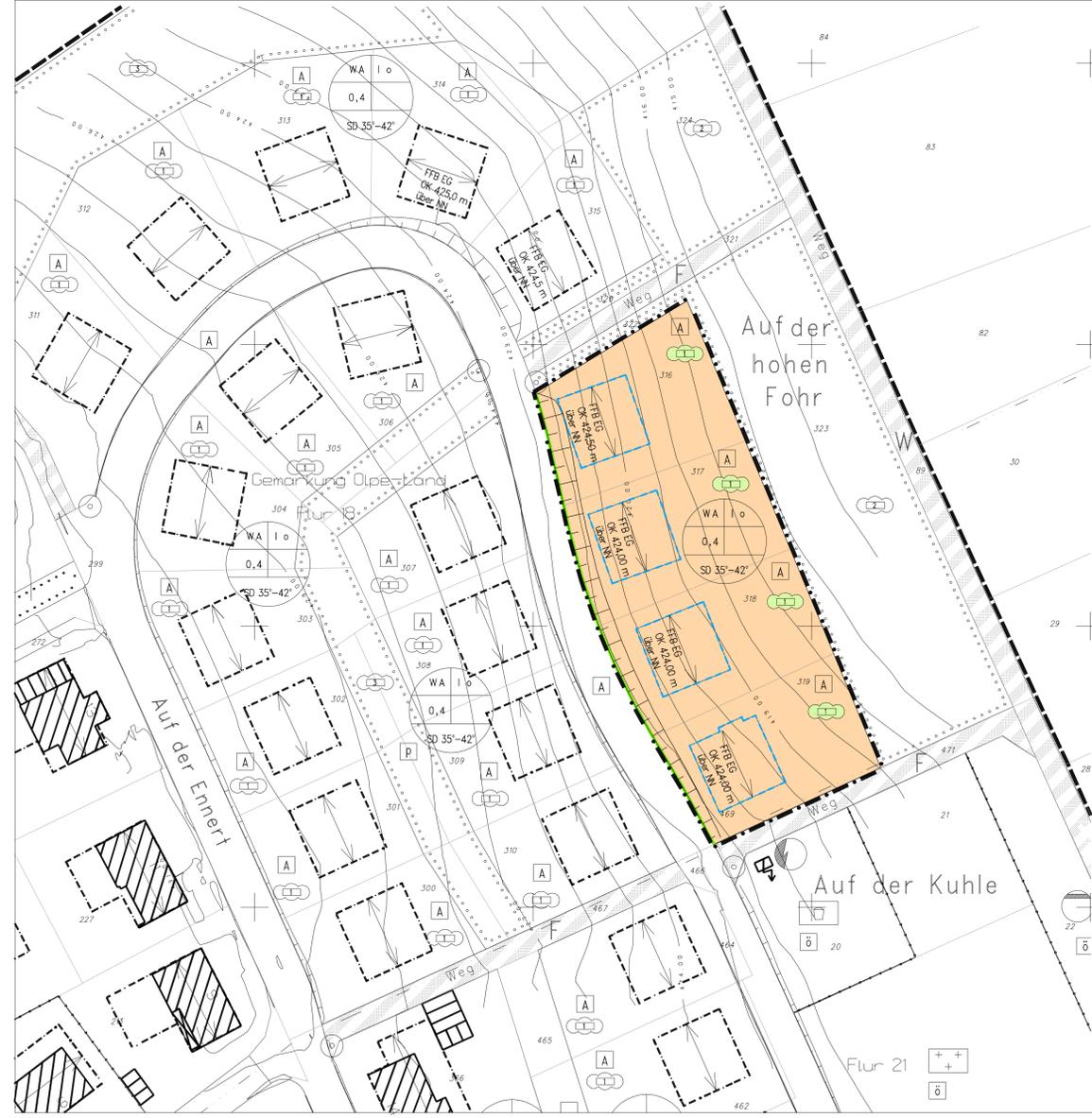
7. **Antennen**

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

### VI. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.  
Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.50 "Thieringhausen Auf der Ennert" vom 16.03.2000 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller  
Bürgermeister  
  
gez. Avdijaj  
Schriftführer



### 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.866), 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-Vertragsänderungsg 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. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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.

- ### I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.50 "Thieringhausen Auf der Ennert"; gem. § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- WA  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- z.B. 0,4  
z.B. 1
- z.B. FFB EG OK 350,0 m über NN  
Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ... 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
- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3 und 4)
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Verkehrflächen 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
- Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5)
- A  
Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6 und 7)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr.26
- Aufschüttung

- ### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB
- Die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "1. 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) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
  - 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 Geschosflächenzahl 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 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
  - Im Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.  
Die Gartenflächen können in folgenden Arten - auch als Mischformen - angelegt werden:  
- ortenliche Magerwiese  
- Blumenwiese  
- Fern- und Laubgärten  
- Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten  
- Waldgärten  
- Wildkräutergärten oder  
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke  
Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG
  - Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.
  - Die in der Erfassung als Sammelausgleich festgesetzten Flächen sowie die entsprechenden in der Begründung/Grundrissplan der Erfassung unter Pkt. 5.6 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden den ausgleichspflichtigen Grundstücken anteilig zugordnet.

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen  
736  
Flurstücksnummer



STADT OLPE

## Bebauungsplan Nr.50 "Thieringhausen Auf der Ennert"

### 1. vereinfachte Änderung

Satzung vom 24.05.2004

Gemarkung: Olpe - Land  
Flur: 18

Maßstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50 80 m