



Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastrmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 29.09.2005 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 26.10.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 11.11.2005 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.11.2005 bis einschließlich 23.12.2005 öffentlich ausgelegt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 25.01.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 29.09.2005 gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsoberrat	Olpe, 04.11.2005 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 25.01.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 25.01.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung	Salzungsbeschluss	In-Kraft-Treten des Plans
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 26.09.2005 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 14.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.04.2005 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 09.05.2005, 2. Einzelanhörung vom 10.05.2005 bis 09.08.2005. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 26.09.2005 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 15.02.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen. Olpe, 23.02.2006 gez. Müller Bürgermeister	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einzelanhörung in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 07.03.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 07.03.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

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 Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S.498);
 §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Bougesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818);
 § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (NatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359);
 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.465);
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (PlanZustVerordnung 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.236), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GV. NRW. S.332)

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.93 "Olpe-Lindenhardt"; 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
- Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO
- Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut) in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1 und 3)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3 bis 4 und 6)
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5)
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Private Grünfläche
- 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.9 und 10)
- Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7)
- Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8)
- Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen in Form eines stiftigen Weidobaus. (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. 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 und Nr.20 BauGB

2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

3. Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume gem. §§ 12 (5) und 23 (5) BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücks-

Flächen nur auf den mit nachfolgender Signatur gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 4. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf je Grundstück eine Größe von 30,0 qm nicht überschritten werden.
- 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 sowie der Anlieger belastet.
GR/FR/LR
Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt. Oberflächlich ist eine Regenwasserlaufmulde vorgesehen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB**
- 6. Als Belege für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luft-durchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.
- 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**
- 7. 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:
 - ornamentische Magerwiese
 - Blumenwiese
 - Fern- und Laubgarten
 - Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten
 - Waldgarten
 - Wildkräutergarten oder
 - Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke
- 8. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehäuzen, freiwachsenden Hecken und stiftigen Weidobaus vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
 - je 100 qm 1 Baum I.Ordnung, 1 Baum II.Ordnung, 2 Heister und 25 Sträucher
 - Bäume I.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
 - Bäume II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
 - zweimal verpflanzte Heister 150/ 175 cm hoch und
 - zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/ 80, 80/ 100 oder 100/ 150 cm hoch
 Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen.
- Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG
- 9. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind:
- 10. Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter FK.8.2.4 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausschlag zugerechnet.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 (1) BAUO NW

- 1. **Dächer**
Für Wohngebäude sind nur Satteldächer, Wal- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Pultdächer-, versetzte Pultdächer, Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 35° zulässig.
Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
Zulässige Hauptfirstrichtung.
Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstr angeordnet werden.
Drampel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drampels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
Für die Dachendeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Dachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-88 (seldeimitt) 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 8026). Die Dachendeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Flächen sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkendeckungen, 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.
Dachoberstände dürfen an der Traufte 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 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand von den Gebäudekanten muss mind. 1,50 m betragen.
- 2. **Außenwände**
Zulässig sind nur Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk und Sichtmauerwerk. Verkleidungen aus Naturstein- oder Naturstein sind nur zulässig, wenn die 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, geschlammte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-88 (seldeimitt) zulässig.
Zulässige Farben:
hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1015 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 betonschöne Laub- und Fichten zulässig.
Die vorgenannten Gestaltungsgesamtheiten sind in 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. **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 Flursrücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flursrücknummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorgeschlagener Baukörper
 - Nordpfeil

V. PFLANZLISTE

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I.Ordnung	Bäume II.Ordnung	Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt	Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt
Sorbus aucuparia	Eberesche	Eberesche	Hedera helix
Acer campestre	Feldahorn	Hainbuche	Taxus baccata
Corpinus betulus	Hainbuche	Hornbein	Amelanchier
Prunus avium	Wildkirsche	Weißdorn	Sambucus nigra
			Rosa canina
			Kornelkirsche
			Ligustrum vulgare
			Sorbus arifolia
			Sorbus arifolia
			Viburnum opulus
			Viburnum lantana
			Euonymus europaeus

VI. IN-KRAFT-TRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.
 Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.12 (Über Art und Maß) "Olpe-Stadt" vom 15.07.1988 und seine bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schmittgen
Schriftführer



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.93 "Olpe - Lindenhardt"

Satzung vom 23.02.2006

Gemarkung: Olpe - Stadt

Flur: 20

