



**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.686), 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.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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58);

Beauftragung 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 21.06.2006 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 des Bebauungsplans Nr. 84 "Thieringhausen - Thieringhauser Straße"; 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)

MD Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2)

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

FFB EG OK 4480 m über NN Höhe der Oberkante vom Festfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ... über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4)

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.5, Nr.6 und Nr.7)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.8 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet.

Verkehrsrflächen sowie Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB

z.B. 2 Wo

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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 - Ausgleichenflächen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG für Eingriffe durch Wohnbau und Erschließungsanlagen

Umgrünung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

Erhalten von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8)

Erhalten von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.9)

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.10 und Nr. 11)

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.12)

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.13)

Umgrünung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.14)

Umgrünung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.15)

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 (5) BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.16)

**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 (5) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO: Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 5 (2) Nr.4 bis 9 sowie (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

3. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlegen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht zugelassen.

4. Für Grundstücke, auf denen für bauliche Anlagen die Höhe der Oberkante vom Festfußboden 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

5. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (5) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

6. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen 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 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 Wohnbau und Erschließungsanlagen

7. Als Belege für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Tagungswege sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.

**Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung**

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 10.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 27.09.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden:

- Bürgerversammlung am 07.10.2003,
- Einzelanhörung vom 08.10.2003 bis 07.11.2003.

Olpe, 27.01.2006

Der Bürgermeister  
In Vertretung  
gez. Knoebel  
(Knoebel)  
Technischer Beigeordneter

**Planung**

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.

Olpe, 27.01.2006

Der Bürgermeister  
In Vertretung  
gez. Knoebel  
(Knoebel)  
Technischer Beigeordneter

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 18.02.2006 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006 öffentlich ausliegen.

Olpe, 23.06.2006

Der Bürgermeister  
In Vertretung  
gez. Knoebel  
(Knoebel)  
Technischer Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 21.06.2006 als Sitzung beschlossen.

Olpe, 23.06.2006

gez. Müller  
Bürgermeister

gez. Schnüßgen  
Schriftführer

8. Die vorhandenen Heckenstrukturen sind in ihrem Bestand zu sichern und weiter zu entwickeln.

9. Die vorhandene Obstbaumwiese ist in ihrem Bestand zu sichern und weiter zu entwickeln.

10. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für die erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Flanzgebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

A

11. Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden an ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

12. Im Bebauungsplan ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.

Die Gartenflächen können in folgenden Arten - auch als Mischformen - angelegt werden:

- Blumenwiese
- Farn- und Laubbarten
- Staudengärten, z.B. Bauern- oder Stielgärten
- Waldgärten
- Wildkräutergärten oder
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

13. Eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen Laubbäumen gem. Pflanzenliste ist an den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen anzupflanzen, zu unterhalten oder weiter zu entwickeln.

14. Eine Bepflanzung mit heimischen Obstgehölzen als Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10 m ist anzupflanzen, zu unterhalten oder weiter zu entwickeln.

15. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus heimischen Laubbäumen gem. Pflanzenliste ist anzupflanzen, zu unterhalten oder weiter zu entwickeln. Je 100 m<sup>2</sup> sind 5 Heister der Sortierung 150/175 und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/ 80, 80/ 100 oder 100/ 150 vorzusehen.

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

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

LR

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

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

1. Dächer

SD

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Walm- und Krüppeldächer sind unzulässig.

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 der Festfußboden der unteren Dachgeschosse bis zur Schalllinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dachdeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgrau oder dunkelbraun bedeckungsmaterialien entsprechend dem nachfolgend genannten Farbcode des Registers RAL 840-IR (selbstgemäß) verwendet werden.

Zulässige Farben:

- schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder
- dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028).

Die Dachdeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, unanisierte oder ornamentierte Flächen 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 Abdichtung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.

Dachbierstände dürfen an der Traufe 0,80 m und am Ortgang 0,50 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

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

Dachschneitten sind unzulässig.

**Geometrische Eindeutigkeit**

Es wird beschließt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastralmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 18.04.2006 betrifft.

Olpe, 12.04.2006

Kreis Olpe  
Der Landrat  
Im Auftrag  
gez. Figge  
(Figge)  
Kreisvermessungsoberrat

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 09.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.

Olpe, 08.05.2006

Der Bürgermeister  
In Vertretung  
gez. Knoebel  
(Knoebel)  
Technischer Beigeordneter

**Inkrafttreten des Plans**

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einreichnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 29.06.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

Olpe, 29.06.2006

Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Quast  
(Quast)  
Stadtbauobermeister

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

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Flurstücknummer

736

Vorhandene Gebäude

Nordpfeil

**V. PFLANZLISTE**

Pflanzenliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I. Ordnung

Bergahorn  
Stieleiche  
Wilderleiche

Acer pseudoplatanus  
Quercus robur  
Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Eberesche  
Feldahorn  
Hainbuche  
Wildbirne

Sorbus aucuparia  
Acer campestre  
Cornus betulus  
Prunus avium

Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt

Eberesche  
Hainbuche  
Hesenhaid  
Weißdorn

Sorbus aucuparia  
Cornus betulus  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna

Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt

Efeu  
Eibe  
Felsenbirne  
Holunder, Schwarzer  
Hundrose  
Kornelrösche  
Liguster  
Mehlsäure  
Ornithoglossum  
Schneeball, Gemalter  
Schneeball, Walliger  
Pflaumenblume

Hedera helix  
Taxus baccata  
Amelanchier  
Sambucus nigra  
Rosa canina  
Cornus mas  
Ligustrum vulgare  
Sorbus aria  
Salix aurita  
Viburnum opulus  
Viburnum lentago  
Euonymus europaeus

**VI. INKRAFTTRETEN**

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.4 (über Art und Maß) der ehem. Gemeinde Thieringhausen "Thieringhausen", S. Änderung vom 28.09.1997 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller  
Bürgermeister

gez. Schnüßgen  
Schriftführer

**Übersicht** Maßstab 1:5000

**STADT OLPE**

**Bebauungsplan Nr.84 "Thieringhausen - Thieringhauser Straße"**

Satzung vom 23.06.2006

Gemarkung: Olpe - Land  
Flur: 20 und 21

Maßstab 1:500