

Planung	Planungsstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
<p>Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.</p> <p>Olpe, 16.11.2005</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	<p>Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 08.12.2005 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.</p> <p>Der Beschluss wurde am 10.01.2006 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 31.01.2006, 2. Einzelanhörung vom 01.02.2006 bis 03.02.2006. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.</p> <p>Olpe, 07.03.2006</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 06.04.2006 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.04.2006 bis einschließlich 19.05.2006 öffentlich ausliegen.</p> <p>Olpe, 24.05.2006</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Olpe, 24.05.2006</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>
<p>Geometrische Eindeutigkeit</p>	<p>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</p>	<p>Satzungsbeschluss</p>	<p>In-Kraft-Treten des Plans</p>
<p>Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den kolstermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 16.03.2006 betrifft.</p> <p>Olpe, 16.03.2006</p> <p>Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag</p> <p>gez. Flige (Flige) Kreisvermessungsberater</p> <p>(LS)</p>	<p>Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 30.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Olpe, 03.04.2006</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	<p>Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 21.06.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Olpe, 26.06.2006</p> <p>gez. Müller Bürgermeister</p> <p>gez. Schnüttgen Schriftführer</p>	<p>Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 05.07.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.</p> <p>Olpe, 05.07.2006</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat</p>

### 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 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juni 2005 (BGBl. I S.1818);

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltens (Planzeichenvorschrift 1930 – 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GV. NRW. S.332)

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 Satzung beschlossen.

### I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.59 "Olpe-In der Delle"; 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**
- Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO**
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5 bis 10)**
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO**
- Verkehrsrflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Verkehrsflächen**
- 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.6)**
- 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 BauSchG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen**
- Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8 und 9)**
- 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.10)**

### 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**
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.**
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB**
- Stallplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 18 (5) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur rückwärtigen Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.**
- Garagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.**
- Flächen für Nebenanlagen, Stallplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB**
- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf eine Größe von 30,0 qm nicht überschritten werden.**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB**
- Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stallplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen. Sofern eine ortsnaher Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB**
- Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem privaten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.**
- gr / fr**
- Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt.**
- 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 BauSchG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen**
- 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:
 
  - ortstypische Magerwiese
  - Blumenwiese
  - Farn- und Laubgarten
  - Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten
  - Waldgarten
  - Wildkräutergarten oder
  - Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke**
- Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.**
- A**
- Die in der Urfassung als Sammelausgleich festgesetzten Flächen sowie die entsprechenden in der Begründung/Gründungsplan der Urfassung unter Pkt. 5.6 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken anteilig zugeordnet.**

- 10. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:**
  - je 100 qm 1 Baum II.Ordnung, 1 Baum III.Ordnung, 3 Heister und 20 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

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

- 1. Dächer**
- Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.**
- Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.**
- Zulässige Hauptfirsrichtung.**
- Die Firsrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirr angeordnet werden.**
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschosse bis zur Schallhöhe der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.**
- Für die Dachendeckung 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 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. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.**
- Flochdächer 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 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 1,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Außenkanten der Giebelwände muss mind. 1,50 m betragen.**
- Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.**

### 2. Außenwände

- Für Außenwandflächen sind nur Putz, Sichtmauerwerk und Holz sowie gestrichene oder geschlämte Oberflächen zulässig. 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 gepulzte, gestrichene, geschlämte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur hell- sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) 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 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 an die vorgenannten Farbtöne 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 lebendem Format gegliedert werden.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

### 4. Einfriedlungen

Einfriedlungen sind an der Straßenfront nur als Holzzäune (z.B. Stakelenzäun) oder standortgerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,0 m Höhe zulässig.

### 5. 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.

### 6. Antennen

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

- Vorhandene Flurstücksgrenzen**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**
- Vorhandene Gebäude**
- Flurstücksnummer**
- Nordpfeil**
- Maßstab 1 : 500**

### VI. IN-KRAFT-TRETEN

- Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung**
- Bäume I.Ordnung**
  - Bergahorn
  - Silberleiche
  - Winterlinde
- Bäume II.Ordnung**
  - Eberesche
  - Feldahorn
  - Hainbuche
  - Waldkirsche
- Heister 150 / 175, zweimal verpflanzt**
  - Eberesche
  - Hainbuche
  - Hoselnuß
  - Weißbarn
- Sträucher 60 / 150, zweimal verpflanzt**
  - Efeu
  - Elbe
  - Felsenbirne
  - Holunder, Schwarzer
  - Hundrose
  - Kornelkirsche
  - Liguster
  - Mehlbeere
  - Ohrwaida
  - Schneeball, Gemeiner
  - Schneeball, Walliger
  - Pflaferhücheln
- Acer pseudoplatanus**
- Quercus robur**
- Tilia cordata**
- Sorbus aucuparia**
- Acer campestre**
- Carpinus betulus**
- Prunus avium**
- Sorbus aucuparia**
- Carpinus betulus**
- Corylus avellana**
- Crataegus monogyna**
- Hedera helix**
- Taxus baccata**
- Amelanchier**
- Sambucus nigra**
- Rosa Canina**
- Comus mas**
- Ligustrum vulgare**
- Sorbus aria**
- Salix aurita**
- Viburnum opulus**
- Viburnum lantana**
- Eunymus europaeus**

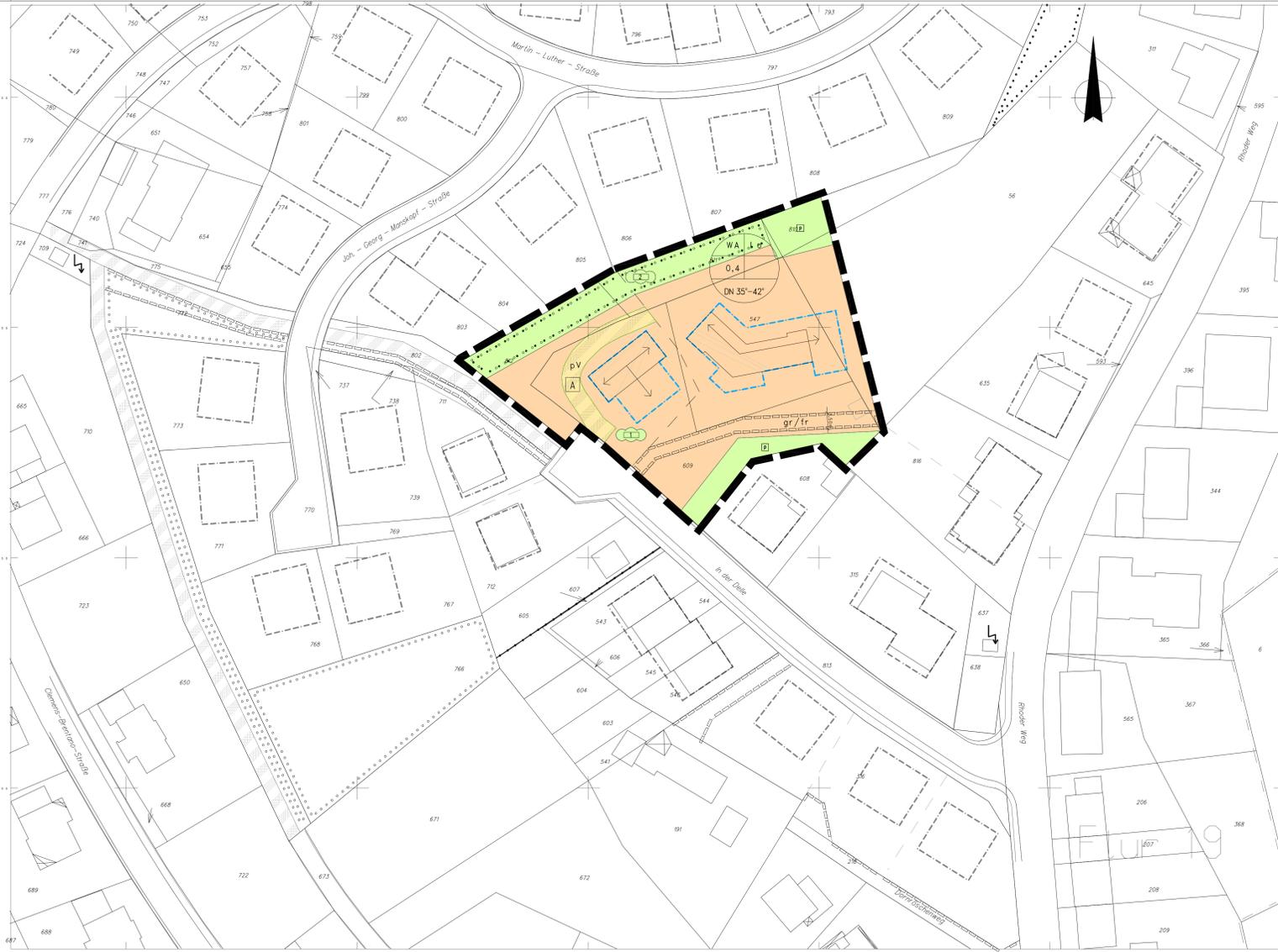
### VI. IN-KRAFT-TRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.59 "Olpe-In der Delle" vom 16.03.2006 ersetzt.

gez. Müller  
Bürgermeister

gez. Schnüttgen  
Schriftführer



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.59  
"Olpe-In der Delle"  
3. Änderung

Satzung vom 26.06.2006

Gemarkung: Olpe – Stadt  
Flur: 19

