



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.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 21. März 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. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.486);

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

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 02.11.2006 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 des Bebauungsplans Nr.89 "Thieringhausen – An der Höh", 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

0,4

GRZ

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2, Nr.3, Nr.4 und Nr.5)

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

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4)

W

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4)

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

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7)

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.8)

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 (6) 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

2. 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 oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zulässig.

3. 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.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr.13 BauGB

4. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen; dazugehörige Anlagen, wie zum Beispiel Verteilerkästen oder -stationen für Strom bzw. Gas, sind oberirdisch oder unterirdisch zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

5. Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige 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

6. 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:

- orientalische Magerwiese
- Blumenwiese
- Farn- und Laubgarten
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten
- Waldgarten
- Wilderbutengarten oder
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG

7. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

A

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

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

GR/FR/LR

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

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 Hauptfirstrichtung:

Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst 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 Schnitthlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

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

Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Plannen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Linkendeckungen, 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.

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

Dachbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.

Die Dächer der Dachbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

2. Außenwände

Zulässig sind nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz-Verkleidungen aus Naturstein 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 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 9010).

Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassene Laub- und Farnfarben zulässig.

Für unregelmäßige 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 stehendem Format gegliedert werden.

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 23.05.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	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. Der Beschluss wurde am 21.12.2005 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 10.01.2006, 2. Einzelanhörung vom 11.01.2006 bis 10.02.2006. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 23.05.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 05.07.2006 Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag gez. Flägel (Flägel) Kreisvermessungsoberrat (LS)	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 14.06.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 09.10.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind an der Straßenfront nur als Holzzäune (z.B. Staketenzäune) oder standortgerechte Hecke (z.B. Holzbuchenhecke, 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

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

736

Flurstücksnummer

146

Vorhandene Gebäude

Auffteilung der Verkehrsfläche:

- Grünfläche, Böschung
- Gehweg
- Fahrbahn
- anzuplanender Baum, Stellplatz
- Rinne

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nordpfeil

V. 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.4 "Thieringhausen" (über Art und Maß) der ehem. Gemeinde Olpe – Land vom 15.08.1987 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

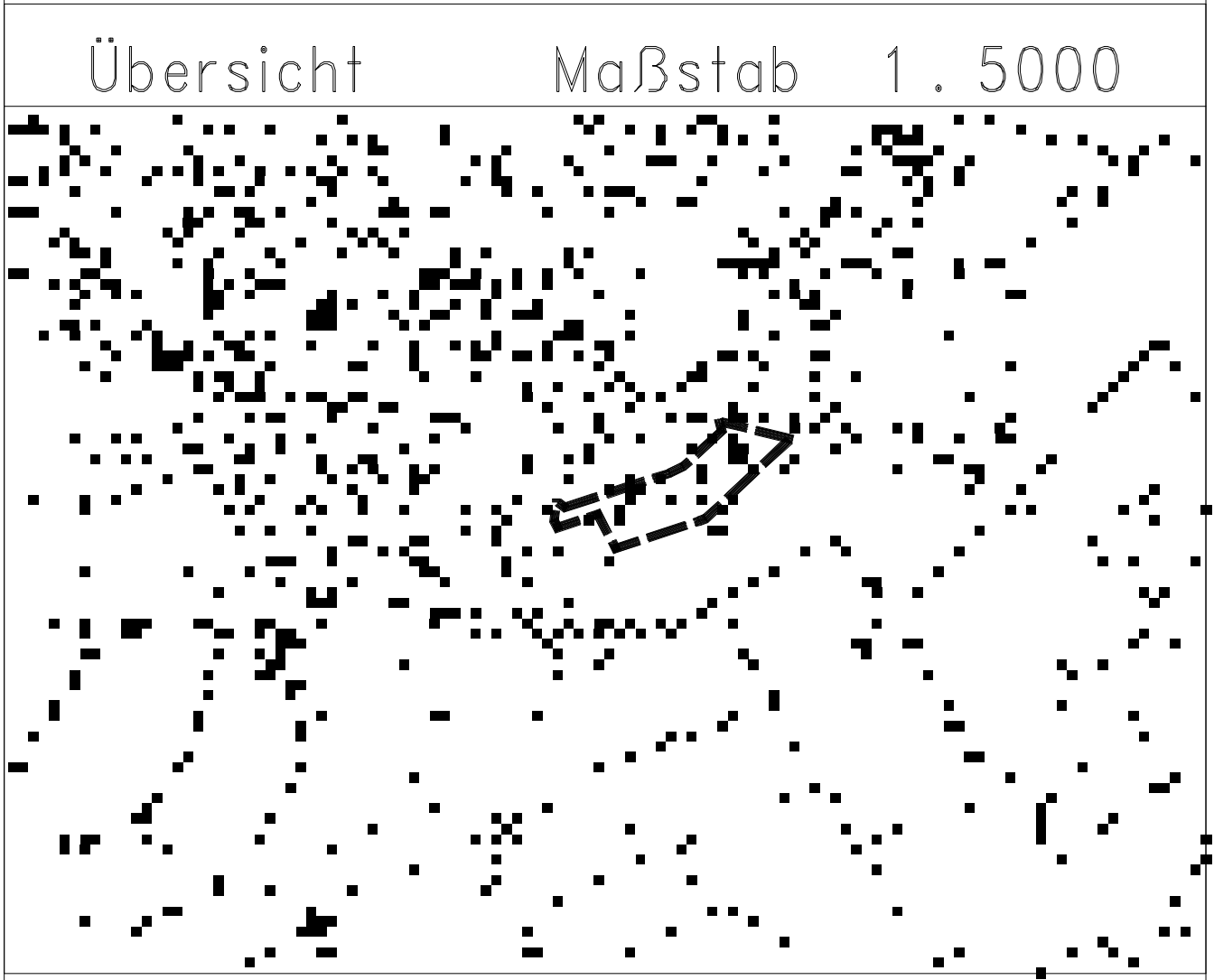
gez. Müller

Bürgermeister

gez. Schnitlggen

Schriftführer

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 23.06.2006 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.07.2006 bis einschließlich 04.08.2006 öffentlich ausliegen. Olpe, 09.10.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 09.10.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	In-Kraft-Treten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 02.11.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 07.11.2006 gez. Müller Bürgermeister gez. Schnitlggen Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 15.11.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 15.11.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.89

"Thieringhausen – An der Höh"

Satzung vom 07.11.2006

Gemarkung: Olpe – Land

Flur: 20 und 21

Maßstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50 80m