



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 (1) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 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, Stellplätze und Eingangswege 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**
- Die vorhandenen Niederwaldstrukturen sind in ihrem Bestand zu sichern und weiter zu entwickeln.
 - 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:
 - artenreiche Magerwiese
 - Blumenwiese
 - Farn- und Laubgarten
 - Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten
 - Waldgärten
 - Wildkräutergärten oder
 - Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

- 1. Dächer**
- Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer 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 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie 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 9011), 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 Platten 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 Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.
- Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
- Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Trauflänge 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 nur Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. 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 geputzte, gestrichene, geschlammte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtonreihen 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 untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farbtonreihen anzupassen.
- Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen, Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- 3. Einfriedungen**
- Einfriedungen sind an der Straßenseite nur bis 0,80 m zulässig. Standardgerechte Hecken (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) sowie heimische Sträucher und Heister sind von dieser Festsetzung ausgenommen.



V. IN-KRAFT-TRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 7. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.33 "An der Eichhardt" vom 20.06.1974 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Sondermann
Schriftführer

Übersicht Maßstab 1:5000



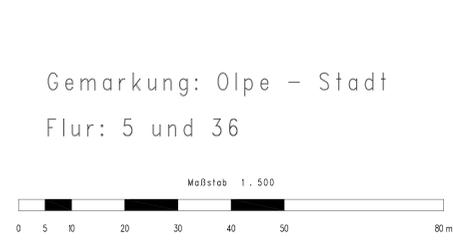
STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.33 "An der Eichhardt" 7. Änderung (vereinfacht)

Satzung vom 20.02.2007

Gemarkung: Olpe – Stadt

Flur: 5 und 36



| Planung | Planaufstellungsbeschluss |
|---|---|
| Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 02.10.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel Technischer Beigeordneter | Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 26.10.2006 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.11.2006 öffentlich bekannt gemacht. Olpe, 09.11.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel Technischer Beigeordneter |
| Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 11 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastrermäßig Bestand der Liegenschaftskarte am 22.11.2006 betrifft. Olpe, 22.11.2006 Kreis Olpe Der Landrat im Auftrag gez. Figge Kreisvermessungsoberrat | Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 26.10.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 02.11.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel Technischer Beigeordneter |

| Öffentliche Auslegung | Behördenbeteiligung |
|--|--|
| Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 09.11.2006 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.11.2006 bis einschließlich 22.12.2006 öffentlich ausgelegt. Olpe, 15.01.2007 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, 15.01.2007 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter |
| Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 14.02.2007 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 20.02.2007 gez. Müller Bürgermeister | Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einreichnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 02.03.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 02.03.2007 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter |

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.646), 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. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316) in Verbindung mit den Überleitungs Vorschriften des § 233 (1) Satz 1 BauGB;

§ 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.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.38);

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 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S.615);

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 14.02.2007 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Eichhardt" 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 | Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO |
| 1 | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO |
| o | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB |
| o | Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO |
| | Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2) |
| | Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie |
| 2 Wo | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB |
| | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugemisch. |
| | Verkehrsfächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | 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 |
| | Umgranzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3) |
| | Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4) |

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

| | |
|--|---|
| | Flurstücksgrenze |
| | Flurgrenze |
| | Flurstücknummer |
| | Vorhandene Gebäude |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vorhergehender Änderungen des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Eichhardt" |