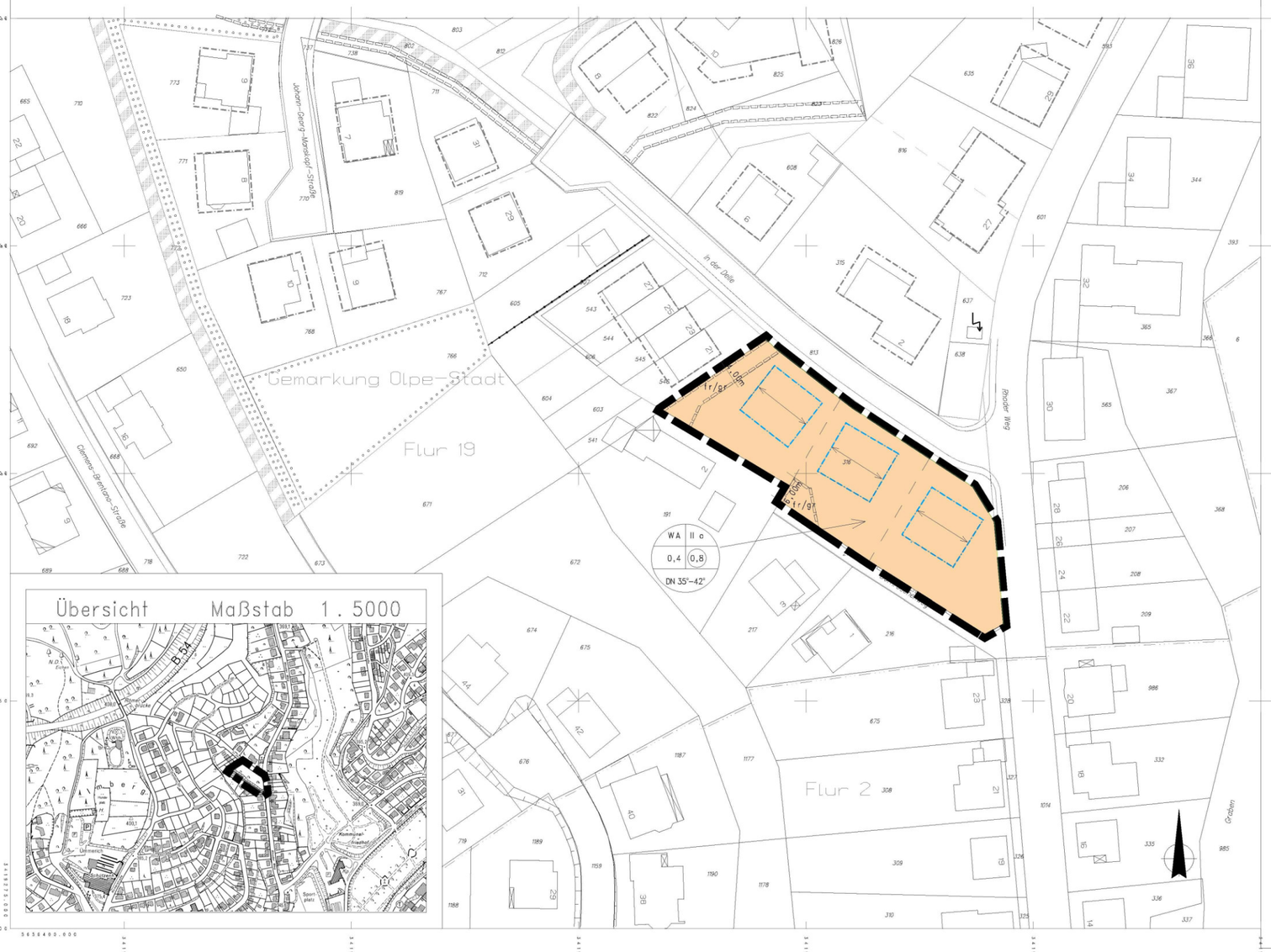
| Planung | Planaufstellungsbeschluss |
|---|---|
| Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.<br><br>Olpe, 08.08.2007<br><br>Der Bürgermeister<br>In Vertretung<br><br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter | Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 30.08.2007 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.<br>Der Beschluss wurde am 12.09.2007 öffentlich bekannt gemacht.<br><br>Olpe, 07.11.2007<br><br>Der Bürgermeister<br>In Vertretung<br><br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter |
| **Geometrische Eindeutigkeit** | **Beschluss zur öffentlichen Auslegung** |
| Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 06.09.2007 betrifft.<br><br>Olpe, 06.09.2007<br><br>Kreis Olpe<br>Der Landrat<br>Im Auftrag<br><br>gez. Figge<br>(Figge)<br>Kreisvermessungsoberrat<br><br>(LS) | Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 30.08.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.<br><br>Olpe, 05.09.2007<br><br>Der Bürgermeister<br>In Vertretung<br><br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter |

| Öffentliche Auslegung | Behördenbeteiligung |
|---|---|
| Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 12.09.2007 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.09.2007 bis einschließlich 24.10.2007 öffentlich ausgelegen.<br><br>Olpe, 07.11.2007<br><br>Der Bürgermeister<br>In Vertretung<br><br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.<br><br>Olpe, 07.11.2007<br><br>Der Bürgermeister<br>In Vertretung<br><br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Technischer Beigeordneter |
| **Satzungsbeschluss** | **In-Kraft-Treten des Plans** |
| Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 13.12.2007 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.<br><br>Olpe, 18.12.2007<br><br>gez. Müller<br>Bürgermeister<br><br>gez. Schnüttgen<br>Schriftführer | Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 04.01.2008 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.<br><br>Olpe, 04.01.2008<br><br>Der Bürgermeister<br>In Vertretung<br><br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>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.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S.380);

§§ 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);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNat SchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S.666);

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.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 13. März 2007 (GV. NRW. S.133)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 13.12.2007 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 4. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr.59 "Olpe-In der Delle"; 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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

z.B. II — 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.2 bis 5)

o — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

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

gr/fr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)

## 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. 1, 2, 3 und 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 rückwärtigen Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
3. 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, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB

4. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   Insgesamt darf eine Größe von 30,0 cbm nicht überschritten werden.

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.
   Sofern eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

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

6. 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.

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

DN 35°-42°

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 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 Pfannen 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 zulässig.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 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 übersteigen. Der Abstand von den Außenkanten der Giebelwänden 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 geschlämmte Oberflächen zulässig. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenflächen 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 9018).
Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassende 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 stehendem Format gegliedert werden.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind an der Straßenfront nur als Holzzäune (z.B. Staketenzaun) 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

z.B. 368 — Flurstücksnummer

Nordpfeil

## 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 16.03.2000 ersetzt.

| gez. Müller | gez. Schnüttgen |
|---|---|
| Bürgermeister | Schriftführer |

STADT OLPE

# Bebauungsplan Nr.59 "Olpe-In der Delle" 4.(vereinfachte) Änderung

Satzung vom 18.12.2007

Gemarkung: Olpe - Stadt

Flur: 19

Maßstab 1 . 500

0 5 10 20 30 40 50 80 m