

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 18.11.2020 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW als Satzung beschlossen:

§§ 7 und 41 der **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 13b des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

§ 18 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Kimicker Berg“; gem. § 9 (7) BauGB

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

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.2)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

FH 390,50m über NN Maximale Höhe des Firstes oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO

HFD 384,00m über NN Maximale Höhe des Daches baulicher Anlagen inm über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) als Höchstmaß gem. §§ 16 und 18 BauNVO. Die Höhe ist bei Flachdächern die Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Attika, oder eines sonstigen Abschlusses (z.B. Geländer).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3, 4 und 5)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr.22 BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3)
 Ga Zweckbestimmung Garage
 St Zweckbestimmung Stellplatz

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter „ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN“ verweisenden Erläuterung.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

1. Die Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:
 Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO nur in den überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

4. Auf dem Baugrundstück ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 5. Sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselbeete), auch mit einzelnen Gewächsen darin, sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 % der Vorgartenfläche zulässig. Der Vorgarten ist auf der ganzen Breite die Fläche zwischen der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 (2) BAUO NW

Dächer
 FD Flachdach
 DN Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

30°- 38° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen

zulässige Hauptfirstrichtung
 Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden. Bei zusammengesetzten Baukörpern mit unterschiedlichen Richtungen der Dächer, muss der First des Daches untergeordneter Baukörper mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers angeordnet sein.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Oberkante Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Höhe des Daches zwischen Traufe und First darf 5,00 m nicht überschreiten. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche von Gebäudeaußenwand und Dach.

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden.

Zulässige Farben:
 o schwarz, ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011,
 o dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie
 o dunkelbraun, ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028.
 Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen. Nuancierte oder ornamentierte Dacheindeckungen und die Verwendung glänzender Materialien sind unzulässig. Untergeordnete verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,40 m und am Ortsgang 0,30 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen und sind dem Hauptdach in Material und Farbe anzupassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur mit einem Abstand von mehr als 1,50 m von den Außenkanten der Giebelwände zulässig.

Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig.

Dachgauben und gleichzeitig Dacheinschnitte auf einer Dachfläche sind unzulässig.

Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1 m Breite und je Dachfläche höchstens zweimal zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.

Außenwände

Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Verkleidungen aus Naturschiefer, Naturstein oder aus Holz sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der gesamten Fassadenfläche bedecken. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine, Metalle oder Fliesen) ist unzulässig.

Für die Außenwände dürfen nur hell sandfarbene, weiße oder hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden.
 Zulässige Farben:
 o hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1014,
 o weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie
 o hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018.
 Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasur und Farben zulässig.

Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. Sie sind jedoch im Farbton den vorgenannten Farben anzupassen.

Holzkonstruktionen mit sichtbar überstehenden Eckverbindungen (z.B. bei Arten der Blockbohlenbauweise) sind unzulässig.

Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 65 (1) BauO NRW sind davon ausgenommen.

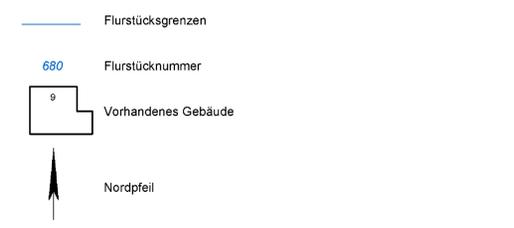
Einfriedrungen

Einfriedrungen an Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 Als Einfriedrungen gelten Umgrenzungen entlang einer Grundstücksseite innerhalb eines Abstandes von 3,00 m von der Grenze, die sowohl in ihrer einzelnen Länge als auch in der Gesamtlänge je Grundstücksseite 3,00 m überschreiten.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. In direkter Verbindung mit dem Gebäude stehende Veränderungen sowie Veränderungen für die Errichtung von Wegen und Terrassen sind, sofern sie den natürlichen Geländeverlauf nicht stören, zulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE



Die in diesem Bebauungsplan genannten Informationskarten des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) - Ausgabe 1999 - werden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe bereitgehalten.

INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 9. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Kimicker Berg“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.20 „Kimicker Berg“ vom 26.02.1976 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber
 Bürgermeister
 Peter Weber
 gez. Schulte
 Schriftführer

Planung	Planaufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 30.07.2020 Der Bürgermeister I. V.	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 20.08.2020 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02.09.2020 öffentlich bekannt gemacht. Olpe, 25.08.2020 Der Bürgermeister I. V.
gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 2020 betrifft. Olpe, 2020 Kreis Olpe, Der Landrat I. A.	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 20.08.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 25.08.2020 Der Bürgermeister I. V.
gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
(LS)	

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 02.09.2020 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 öffentlich ausgelegt. Olpe, 25.08.2020 Der Bürgermeister I. V.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 25.08.2020 Der Bürgermeister I. V.
gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 18.11.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 30.11.2020	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 12.02.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 12.02.2020
gez. Peter Weber Bürgermeister	Der Bürgermeister I. V.
gez. Tobias Schulte Schriftführer	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

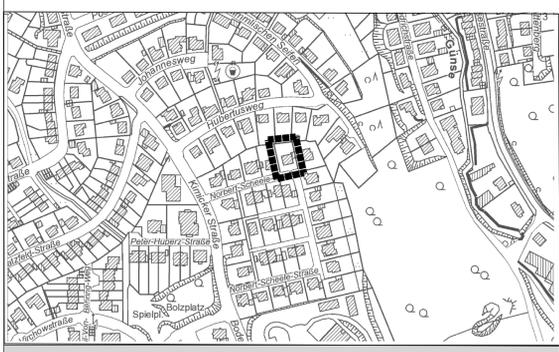
Übersichtsplan
Bebauungsplan Nr. 20 „Kimicker Berg“ 9.(vereinfachte) Änderung
Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 6
Satzung vom 30.11. 2020
Maßstab 1 : 500

Planung	Planaufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 30.07.2020 Der Bürgermeister I. V.	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 20.08.2020 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02.09.2020 öffentlich bekannt gemacht. Olpe, 25.08.2020 Der Bürgermeister I. V.
gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 2020 betrifft. Olpe, 2020 Kreis Olpe, Der Landrat I. A.	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 20.08.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 25.08.2020 Der Bürgermeister I. V.
gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
(LS)	



Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 20 „Kimicker Berg“ 9.(vereinfachte) Änderung

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 6

Satzung vom 30.11. 2020

Maßstab 1 : 500