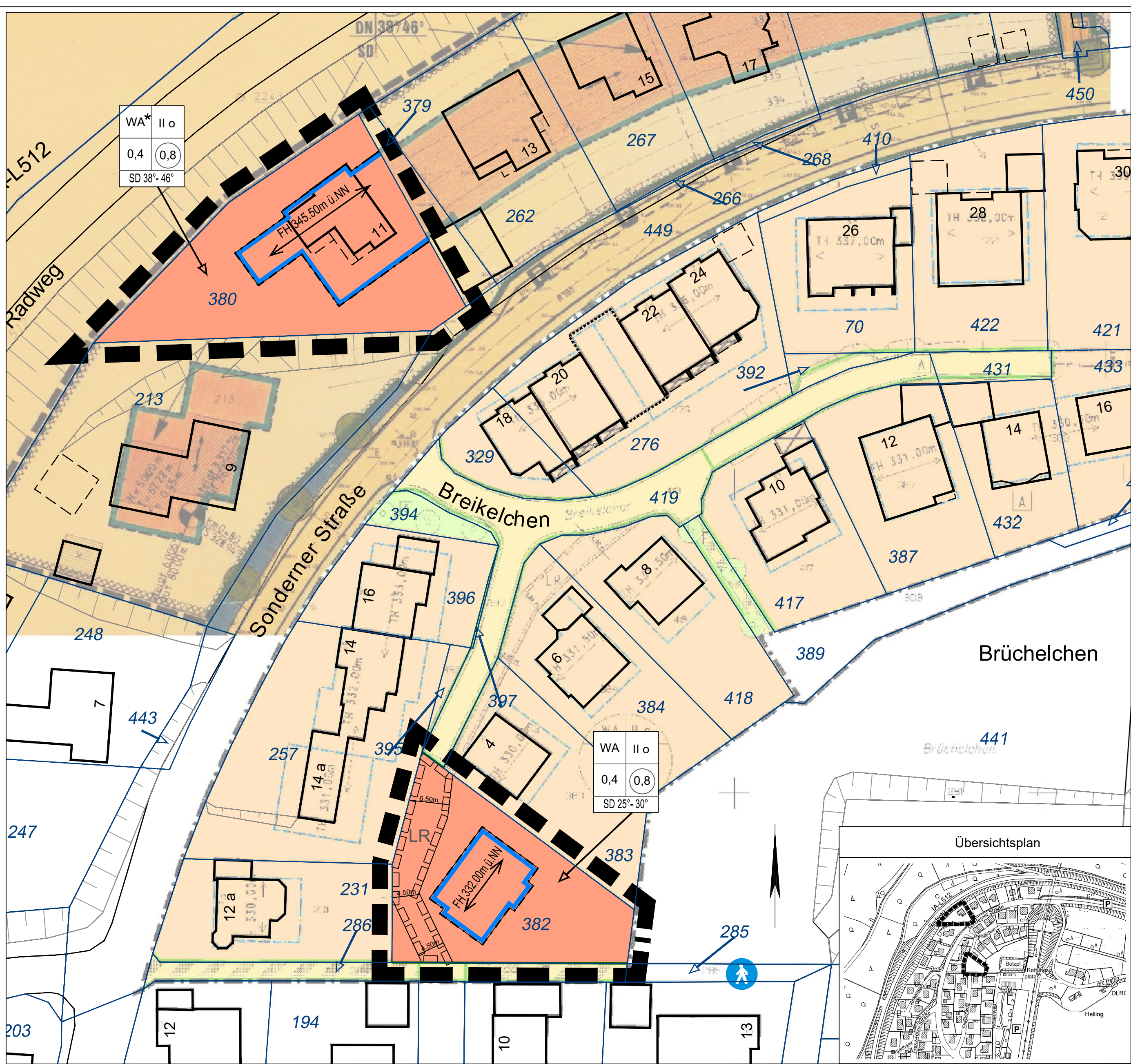




Planung Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 08.06.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Planaufstellungsbeschluss Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 18.06.2020 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02./03.07.2020 öffentlich bekannt gemacht. Olpe, 23.11.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 02./03.07.2020 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 öffentlich ausgelegen. Olpe, 23.11.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Behördenbeteiligung Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 23.11.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
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 19.08.2020 betrifft. Olpe, 19.08.2020 Kreis Olpe, Der Landrat i. V. gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 18.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 23.11.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 15.12.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 28.01.2021 gez. Weber Peter Weber Bürgermeister gez. Schulte Tobias Schulte Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 19.02.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 19.02.2021 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 15.12.2020 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 (Planzeichenverordnung - 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 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sondern-Ortsenerweiterung Nord“; gem. § 9 (7) BauGB

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

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

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

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

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

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 (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.1)
 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5, 6, 8 und 9)
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3, 4, 8 und 9)

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

Straßenbegrenzungslinie

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 7)

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) 2 bis 5 BauNVO („sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf eine Größe der Nebenanlagen von 10,0 m² nicht überschritten werden.
- Nebenanlagen gem. §§ 14 BauNVO sind gem. 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig.
- Freistehende Nebenanlagen sind nur auf den rückwertigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf eine Größe der Nebenanlagen von 10,0 m² nicht überschritten werden.
- Garagen sind aus verkehrstechnischen Gründen mit einem Mindestabstand von 5,00m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig. Urfassung

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

- Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Die Breite dieses Rechts ist im Plan festgesetzt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt.
 LR
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- oder Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet. Die Breite dieses Rechts ist im Plan festgesetzt.

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

- 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.
- Befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind auf eine geringe, notwendige Größe zu beschränken. Als Beläge für solche Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 (2) BAUO NW

Dächer

SD Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

z.B. 25°- 30° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen

zulässige Hauptfirstrichtung
Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Oberkante Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei Anbauten kann die Höhe des Drempels ausnahmsweise der Höhe des vorhandenen Hauptgebäudes angepasst werden.

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:

- schwarz, ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011,
- dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie
- 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. Zinkeindeckung, untergeordnete verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

Dachüberstände dürfen an der Traufe 1,00 m und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.

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

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf an einer Traufseite insgesamt eine Breite von 50 % der Firstlänge nicht überschreiten.

Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,00 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, 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, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Fachwerkbauten. Verkleidungen aus Naturschiefer, Naturstein 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) sowie Mosaik, Spaltfriemchen und Mauerwerksimitationen sind 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:

- hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1014,
- weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie
- 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.

Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Wintergärten sind davon ausgenommen.

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

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Vorhandenes Gebäude

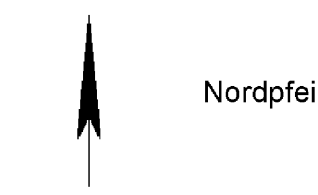
Festsetzungen zum Schallschutz werden aus der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondern-Ortsenerweiterung Nord“ unverändert übernommen.

Schallschutz

Die Grundrisse der im Dachgeschoss gelegenen Wohnungen und Aufenthaltsräume sind so anzulegen, dass notwendige Fenster nach Süden hin orientiert werden, d.h. von der L512 abgewandt. Das gilt auch für die Anordnung von Fenstern in der Dachfläche.

Bei der Anordnung der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss muss das bewertete Schalldämmmaß der Dachfläche $R_w = 40$ dB betragen.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen müssen der Schallschutzklasse II entsprechen.



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 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sondern-Ortsenerweiterung Nord“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.27 „Sondern-Ortsenerweiterung Nord“ vom 31.01.1995 und seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber
Bürgermeister
Peter Weber

gez. Schulte
Schriftführer
Tobias Schulte



Kreisstadt Olpe

Bebauungsplan Nr. 27
Sondern – Ortserweiterung Nord“
2.(vereinfachte) Änderung

Gemarkung: Olpe-Rhode, Flur: 8

Satzung vom 28.01. 2021

Maßstab 1 : 500