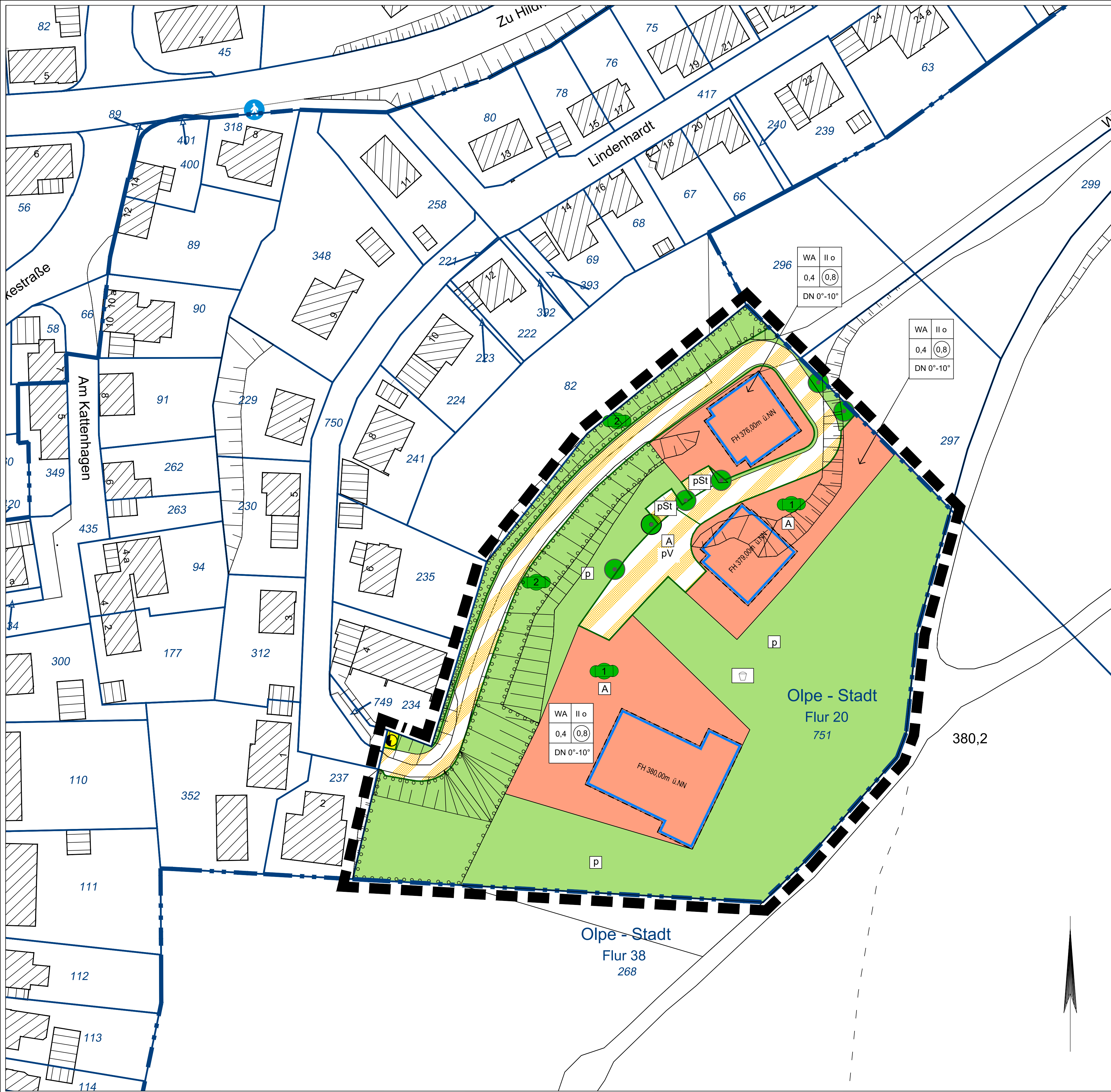




PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 26.08.2020 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 13a/b 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 (Planzeichnungsverordnung - 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 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“, gem. § 9 (7) BauGB
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.1)

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

Allgemeines Wohngebiet 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
 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

z.B. FH 377,50m 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

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 und 4)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Stellplatzfläche
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.4)
 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Ver- und Entsorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen
 Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 sowie (6) BauGB

Anzupflanzende Bäume
Der Standort anzupflanzender Bäume ist variabel.
 Anzupflanzende sonstige Bepflanzung
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.5)
 Anzupflanzende sonstige Bepflanzung
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.6)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 1a) BauGB sowie § 15 BNatSchG

Grundstücke mit Ausgleichspflicht
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 7 und 8)

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 Grenzen der Verkehrs-, Grün- und Waldflächen sowie 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 „Behandlungsgewerbes“, 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. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Insgesamt darf je festgesetzte überbaubare Fläche eine Größe der Nebenanlagen von 100,0 m² nicht überschritten werden.

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

4. Als Beläge für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.
Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

5. Im Plangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.

Die naturnahen Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:

- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten [Steingarten mit trockenheitsresistenten Pflanzen als Schwerpunkt, nicht aber ein sogenannter Schottergarten],
- Wildkräutergarten,
- Farrgarten,
- artenreiche (Blumen-) Wiese,
- Obstbaumwiese oder
- Schnitt- und Wildhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.

6. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsende Hecken vorgeschrieben sind, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:

- je 100,0 m² ein Baum 1. Ordnung, ein Baum 2. Ordnung, 2 Heister sowie 25 Sträucher.
- Die Pflanzenarten sind wie folgt aus der Pflanzliste zu übernehmen:
- Bäume 1. Ordnung: großkronige Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16,
- Bäume 2. Ordnung: klein- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16,
- Heister (zweimal verpflanzt) der Sortierung 150/ 175 cm hoch und
- Sträucher (zweimal verpflanzt) je nach Art in der Sortierung 60/ 80 cm, 80/ 100 cm oder 100/ 150 cm hoch.

Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.
Die Pflanzenarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 15 BNatSchG

7. Für die Verkehrsflächen und alle erstmalig bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die mit nachfolgendem Symbol gekennzeichnet sind, besteht eine Ausgleichspflicht.

8. Die in der Begründung dieser Änderung zum Bebauungsplan Nr. 93 unter Punkt 8. aufgeführten Ersatzmaßnahmen, werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 (2) BauO NRW

Dächer

0°- 10° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen

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.

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgenden 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. 8014 und 8019.

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.

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

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,50 m nicht überschreiten.

Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte 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.

Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen an einer Traufseite insgesamt eine Breite von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,00 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, zulässig.
Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen.

PFLANZLISTE

Großkronige Bäume (I. Ordnung)

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde

Klein- oder mittelkronige Bäume (II. Ordnung)

Acer campestre
Carpinus betulus
Populus tremula
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Zitterpappel
Weißdorn
Wildbirne
Eberesche

Sträucher und Heister

Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Sambucus nigra
Salix aurita
Sorbus aria
Taxus baccata
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Felsenbirne
Kornelkirsche
Hainleitsum
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Ohrwede
Mehlbere
Elbe
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Hecken

Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare

Hainbuche
Weißdorn
Rotbuche
Liguster

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

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Flurgrenze

Aufteilung der Verkehrsfläche:

- Straßenbegrenzungslinie
- privater Stellplatz; anzupflanzender Baum
- private Fahrbahn
- Grünstreifen

Böschungsfächen



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.

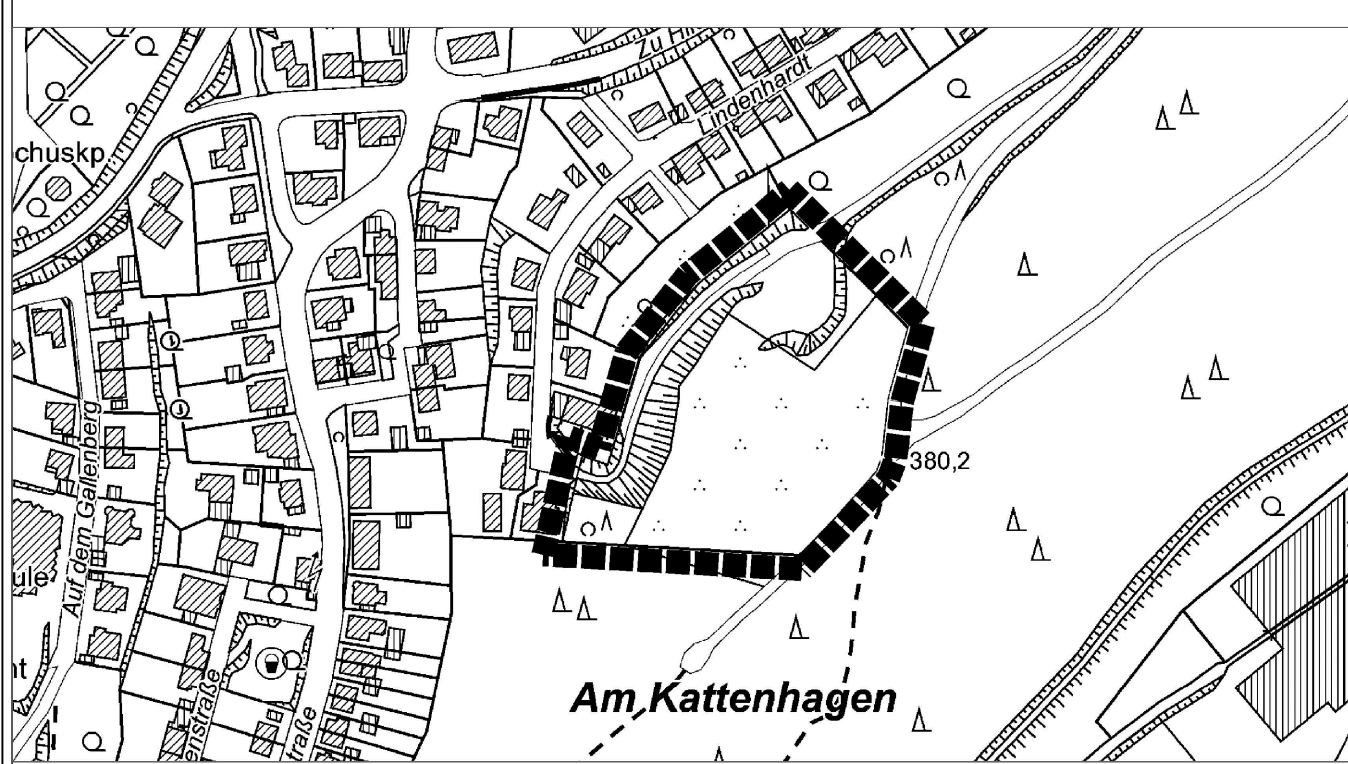
Im Geltungsbereich der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Olpe-Lindenhardt“ vom 13.01.2012 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber
Bürgermeister
Peter Weber

gez. Schnüttgen
Schriftführer
Georg Schnüttgen

Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 93 Olpe - Lindenhardt“ 3. Änderung und Erweiterung (beschleunigt)

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 20

Satzung vom 21.09.2020

Maßstab 1 : 500

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 13.06.2019 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 27.06.2019 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 12.07.2019 öffentlich bekannt gemacht. Einzelanhörung hat vom 23.07.2019 bis 23.08.2019 stattgefunden. Olpe, 18.10.2019 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 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. A. gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 07.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 10.02.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
(LS)	

Öffentliche Auslegung	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 19.02.2020 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.03.2020 bis einschließlich 03.04.2020 öffentlich ausgelegt. Olpe, 15.05.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 18.08.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Olpe, 03.08.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Erneute Öffentliche Auslegung (2. Auslegung)	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 30.06.2020 gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 29.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Olpe, 03.08.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Es ist eine erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt worden. Olpe, 03.08.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 26.08.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 21.09.2020 gez. Weber Peter Weber Bürgermeister gez. Schnüttgen Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 08.10.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 08.10.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete