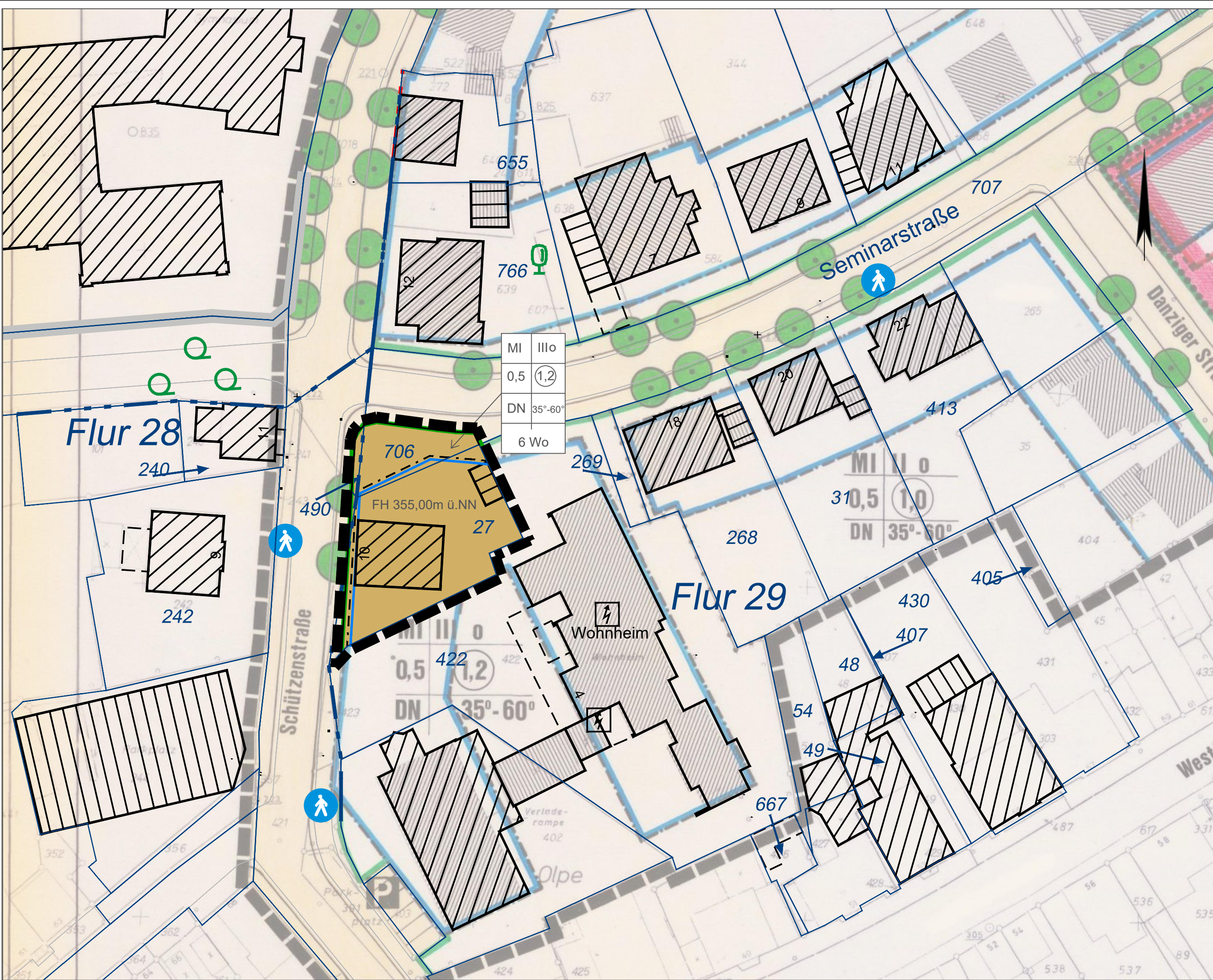




Planung	Planaufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 25.11.2021 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 09.12.2021 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.12.2021 öffentlich bekannt gemacht. Olpe, 16.05.2022 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Beteiligung am 22.12.2021 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 öffentlich ausgelegen. Olpe, 16.05.2022 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. Olpe, 16.05.2022 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 08.03.2022 betrifft. Olpe, 08.03.2022 Kreis Olpe, Der Landrat I. A. gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 09.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 16.05.2022 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 22.06.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 20.07.2022 gez. Weber Peter Weber Bürgermeister gez. Bär gez. Nörenberg Thomas Bär / Hanna Nörenberg Schriftführer / Schriftführerin	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 09.08.2022 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 29.08.2022 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
(LS)			

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 22.06.2022 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 13b des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),

§ 18 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),

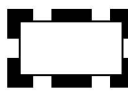
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086),

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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



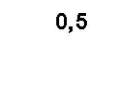
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obere Westfälische Straße“, gem. § 9 (7) BauGB

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



Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2,6,7)

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



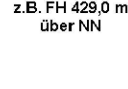
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3)



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 Meter 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

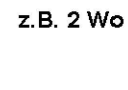


Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 4,6,7)



Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB



Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet

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



Straßenbegrenzungslinie
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5)

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. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:
Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen („Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“) nicht zulässig.
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO („Vergnügungsstätten, die außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zulässig sind“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

3. Tiefgaragengeschosse, welche nicht über die Geländeoberkante hinausragen, werden gem. § 21a (3) BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

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

4. Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

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

5. Die Straßenbegrenzungslinie stellt die Abgrenzung öffentlicher und privater Verkehrsfläche dar.

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

6. 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.
Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

7. 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 NRW

Dächer

gD Für die Hauptanlagen sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

35°- 60° 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 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. 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.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 0,60 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 2,00 m sowohl untereinander zwischen den Außenkanten der Wände als auch von den Außenkanten des Daches (Ortgang) zulässig.
Nebengiebel, Zwerchhäuser oder Dacheinschnitte dürfen an einer Traufseite insgesamt eine Breite, gemessen zwischen den Außenkanten der Wände, von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen entsprechend eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.
Straßenseitig sind Dachaufbauten oberhalb der ersten Dachgeschossebene unzulässig. Dacheinschnitte sind straßenseitig in allen Dachgeschossebenen unzulässig. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,50 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begrünt werden.

Außenwände

Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk sowie Fachwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturstein, Steinmaterial oder aus Schieferplatten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite 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:

- hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1015,
- weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie
- hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018.

Für Fachwerkkonstruktionen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassende Lasuren 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. An Eingangsbereichen, Zwerchhäusern oder Erken können ebenfalls abweichende Farben zugelassen werden, wenn sie zur Betonung einer vertikalen Fassadengliederung beitragen. Abweichende Farben 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. § 62 (1) BauO NRW sind davon ausgenommen.

Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden. Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

Antennen, Satellitenempfangsanlagen

Pro Baugrundstück ist, soweit sie von der angrenzenden Straße einsehbar ist, nur eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig, diese nur innerhalb des festgesetzten Baufensters.

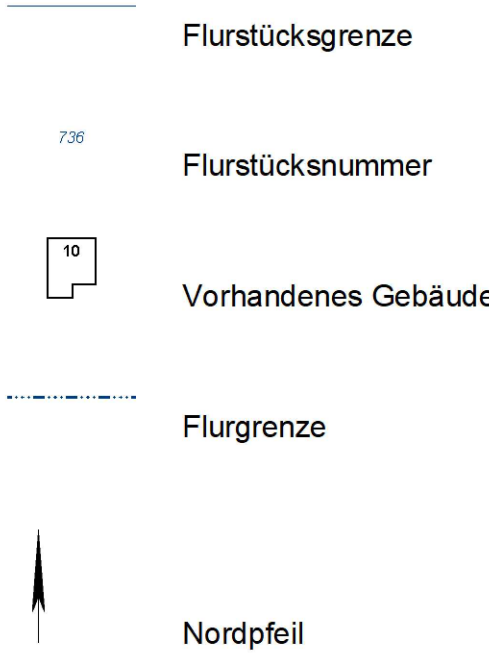
Einfriedungen

Einfriedungen an Verkehrsflächen sind nur als einfarbiger Holzzaun mit gleichlangen Latten (z.B. Staketenzaun) oder als standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen (z.B. Eibe, Hain- oder Rotbuche, Liguster sowie Weißdorn, nicht jedoch z.B. Lebensbaum/ Thuja, Lorbeer sowie Tanne) jeweils bis 1,00 m Höhe zulässig.
Als Einfriedungen gelten Umgrenzungen entlang einer Grundstücksseite innerhalb eines Abstandes von 1,50 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.
Stützmauern sind entlang von Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Ebenfalls sind Veränderungen im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen zulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE



Die Farbvorlagen der im Zusammenhang mit den Örtlichen Bauvorschriften genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ liegen in der Fassung der Ausgabe 1999 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

INKRAFTTRETEN

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

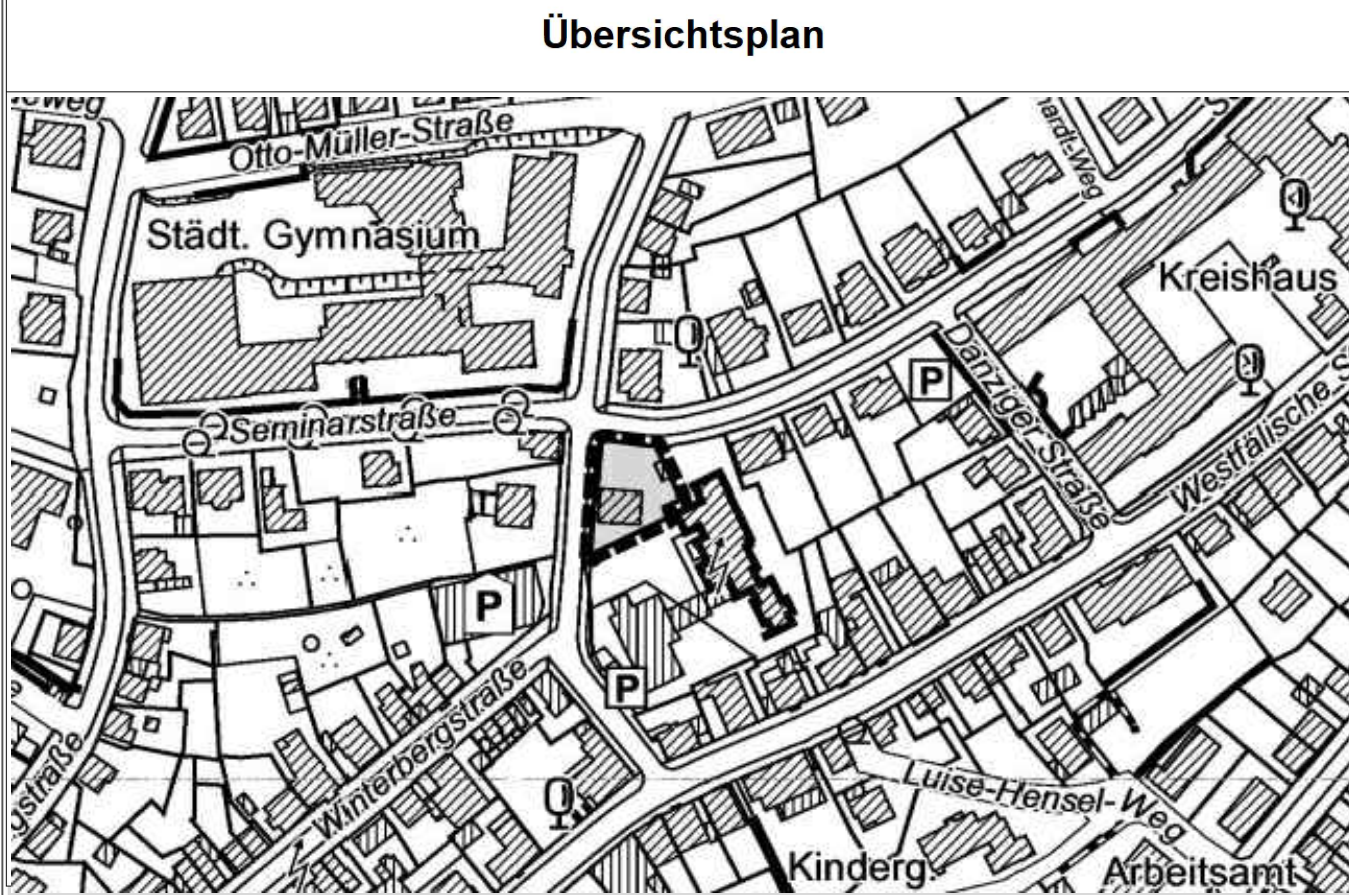
Im Geltungsbereich der Satzung der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obere Westfälische Straße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Obere Westfälische Straße“ vom 08.07.1992 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber
Bürgermeister

gez. Bär, gez. Nörenberg
Schriftführer, Schriftführerin



Kreisstadt Olpe



Bebauungsplan Nr. 17 „Obere Westfälische Straße“ 2. Änderung (vereinfacht)

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 28, 29

Satzung vom 20.07.2022

Maßstab 1 : 500