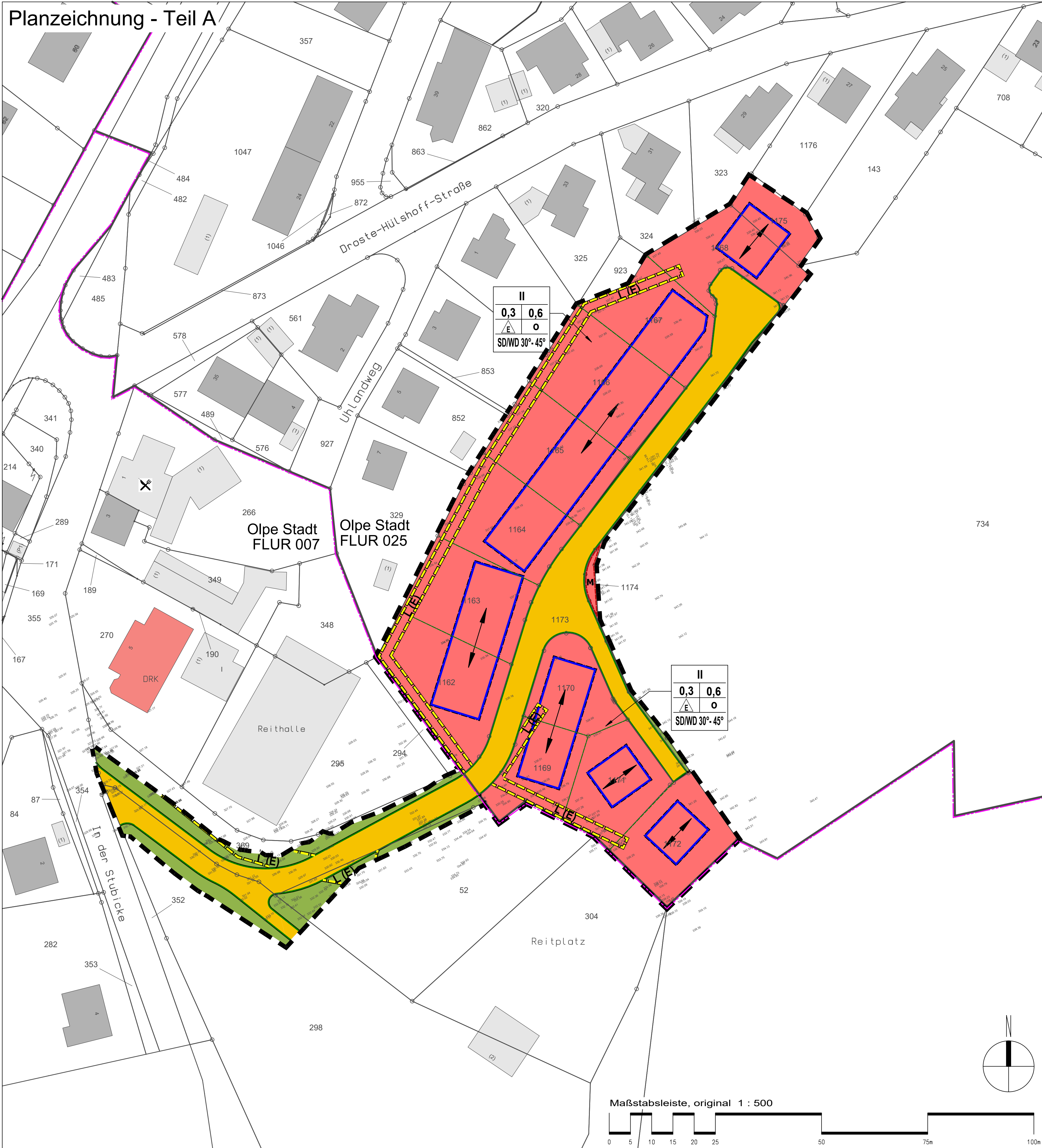




Planzeichnung - Teil A



VERFAHREN

1. Planung Dieser Plan ist von HORSTMANN UND HOFFMANN ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG, Freudenberg, erarbeitet worden. Olpe, den 04.11.2020 Der Bürgermeister i.V. gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete	2. Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 05.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 i. V. mit § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 11.12.2020 öffentlich bekannt gemacht. Wegen der Lage in der Covid 19-Pandemie und dem damit verbundenen Infektionsrisiko war eine Bürgerversammlung nicht möglich. In der Zeit vom 22.12.2020 bis 25.01.2021 ist Gelegenheit gegeben worden, sich bei der Stadtverwaltung Olpe, Planungsabteilung, Rathaus, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die Mitarbeiter der Planungsabteilung standen hierfür persönlich und in Einzelgesprächen (Einzelanhörung) nach Terminabsprache zur Verfügung. Es bestand die Möglichkeit, sich innerhalb der vorge-nannten Frist zur Planung zu äußern. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, sich im Internet unter www.stadtplanung.olpe.de über die Planungen zu informieren und innerhalb der vorge-nannten Frist elektronisch eine Stellungnahme abzugeben. Olpe, den 16.03.2022 Der Bürgermeister i.V. gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete	3. Öffentliche Auslegung Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 14.04.2022 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.04.2022 bis einschließlich 30.05.2022 öffentlich ausgetreten. Olpe, den 24.08.2022 Der Bürgermeister i.V. gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete	4. Behördenbeteiligung Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, den 24.08.2022 Der Bürgermeister i.V. gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete
5. Geometrische Eindeutigkeit Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 10 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen der Liegenschaftskarte am betrifft. Olpe, den 08.12.2022 Kreis Olpe Der Landrat i. A. gez. Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 31.03.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, den 24.08.2022 Der Bürgermeister i.V. gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete	7. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 01.09.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung sowie die erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Olpe, den 28.10.2022 Der Bürgermeister i.V. gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete	8. Erneute öffentliche Auslegung (2. Auslegung) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 14.08.2022 gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 26.09.2022 bis einschließlich 12.10.2022 erneut öffentlich ausgetreten. Olpe, den 28.10.2022 Der Bürgermeister i.V. gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete
			9. Erneute Behördenbeteiligung Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a (3) BauGB erneut am Verfahren beteiligt worden. Olpe, den 28.10.2022 Der Bürgermeister i.V. gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete
			10. Satzungsbeschluss Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 16.11.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, den 12.12.2022 gez. Peter Weber Bürgermeister gez. Tobias Schulte Schriftführer
			11. Inkrafttreten des Plans Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 20.12.2022 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, den 20.12.2022 Der Bürgermeister i.V. gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete

Text - Teil B

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1,2 und 7 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. §16 BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- O** Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
- Baugrenze**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der nordrhein-westfälischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.
- 4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie** auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- 5. Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche**
- Zweckbestimmung: Straßenrand-Eingrünung**
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- L (E)** Leitungsrecht zugunsten der Entsorger
- M** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: Sammelplatz für Müllbehälter**

B. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 89 (2) BauO NRW -örtliche Bauvorschriften-

- Dächer**
- SD/WD** Für die Hauptanlagen sind nur Sattel- und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.
- 30°-45°** Zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen
- Satteldächer** sind nur mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.
- Für den Hauptdach untergeordnete Dachbereiche (zum Beispiel Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten, Erker oder kleinere Anbauten) sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
- Zulässige Hauptfirstrichtung**
- Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden.
- 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.
- Zinkblechdeckung, untergeordnete verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.
- Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 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 (Dachstuhl) zulässig.
- Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen an einer Traufseite insgesamt eine Breite, gemessen zwischen den Außenkanten der Wände, von 80 % 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.
- Fachdächer 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 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 Farböne 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 9010 sowie
 - hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 8002 und 8018.
- Für Fachwerkkonstruktionen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasuren und Farben zulässig.
- Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenfläche bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. Ein Eingangsbereich, Zwerchhäuser oder Erker 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.

C. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- Geländehöhenpunkt über DHN
- Böschung
- Flurstücknummer
- Flurgrenzen
- mögliche Grundstücksgrenzen

D. Hinweise

- 1. Bodendenkmale**
- Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Siegen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens**
- Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Olpe zu verbringen. Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.
- 3. Umweltrelevante Fachuntersuchungen**
- Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:
- Archäologisch-rechtlicher Fachbeitrag
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Bei allen (Tief-) Bauarbeiten im Umfeld des östlich ans Plangebiet angrenzenden Baumbestandes sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten.
- 4. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna**
- Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bautätigkeiten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeitefenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegen. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet, können hieraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.
- 5. Immissionsvorbelastung**
- Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Reithalle und einem Reitplatz sowie ein Straßen- und Tiefbaubetrieb. Aufgrund dieser Betriebe besteht eine Immissionsvorbelastung im Plangebiet.
- 6. Kampfmittelverdacht**
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Das Ergebnis der Luftbildauswertung liegt vor. Das Amt für Feuerschutz und Gefahrenabwehr des Stadt Olpe empfiehlt folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:
- „Es handelt sich um eine bombardierte Fläche. Die zu bebauende Fläche muss vor Baubeginn mittels Oberflächendetektion sondiert werden.“

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 16.11.2022 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 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353),

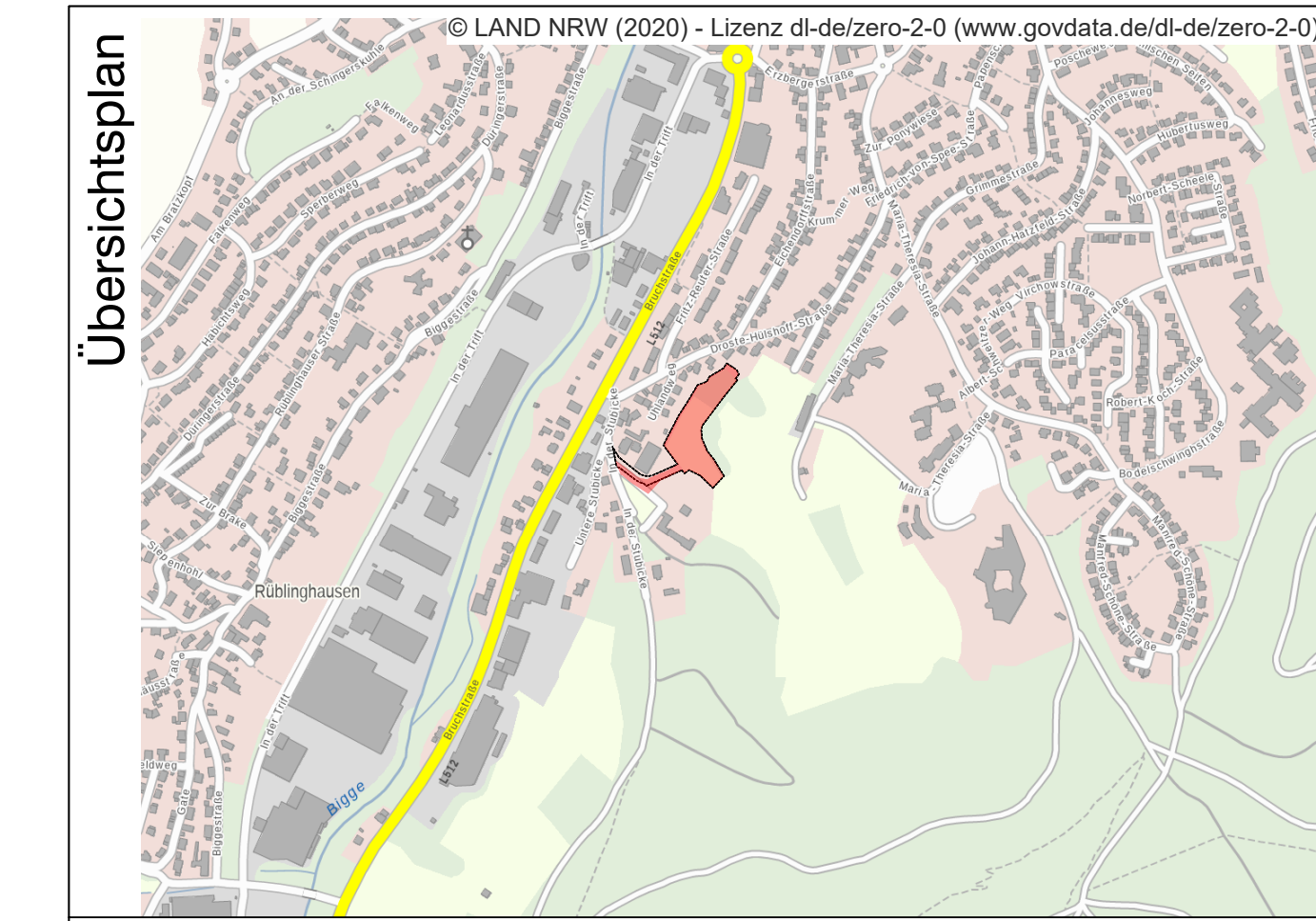
§§ 1 bis 4c und 8 bis 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147),

§ 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. 58), 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).



Kreisstadt Olpe
Franziskanerstraße 6
57462 Olpe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13
"Olpe-Wohnhäuser In der Stubicke"
Kreisstadt Olpe

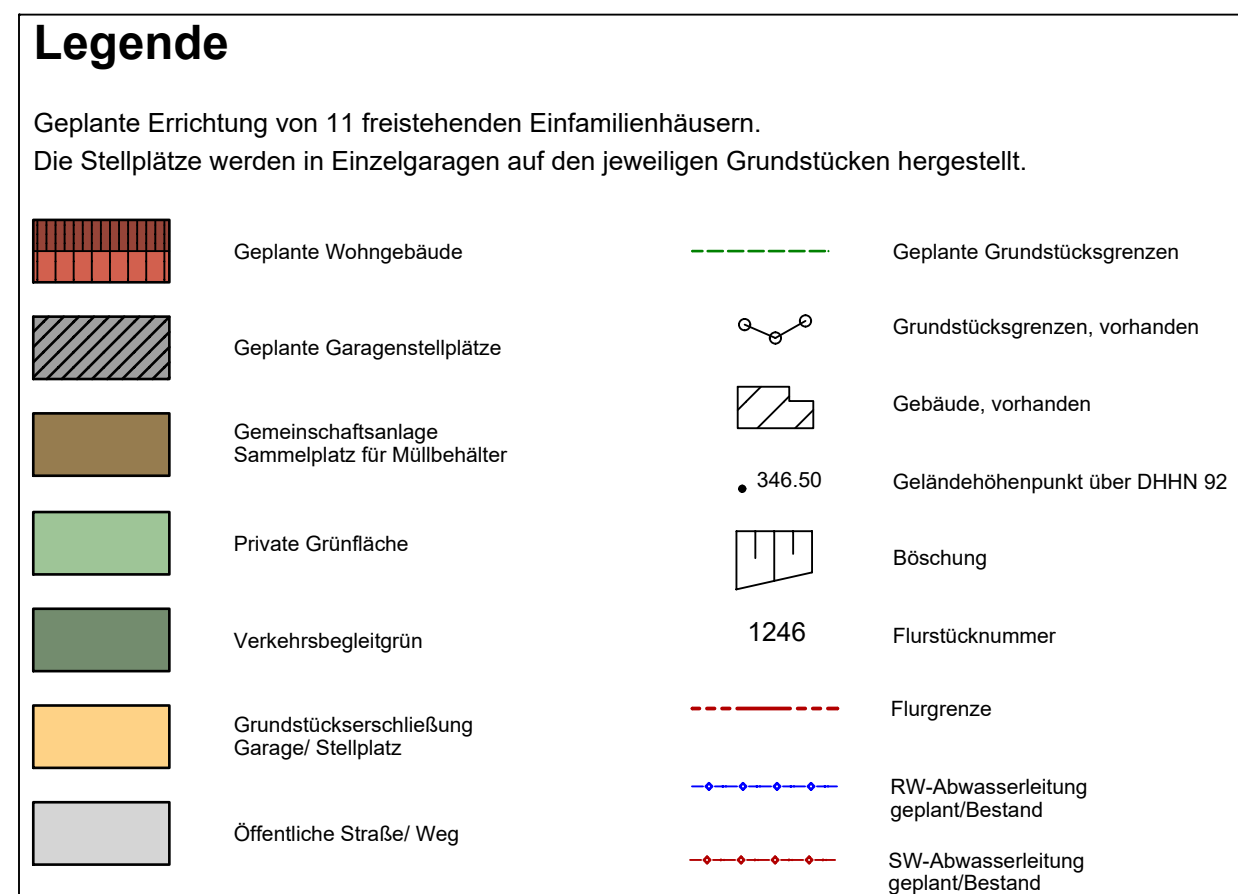
Satzungsbeschluss

Stand: 10/2022 M 1 : 500

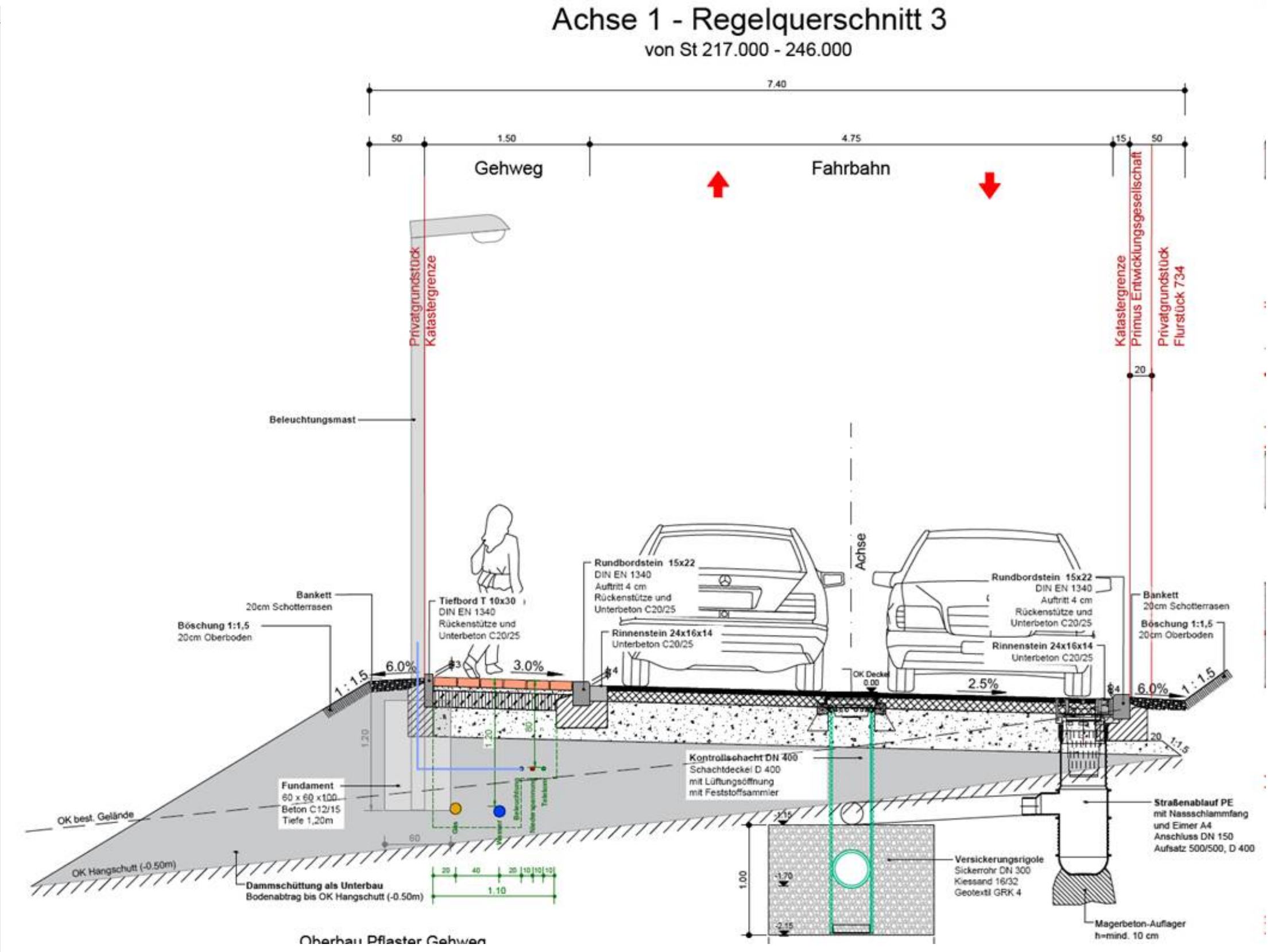
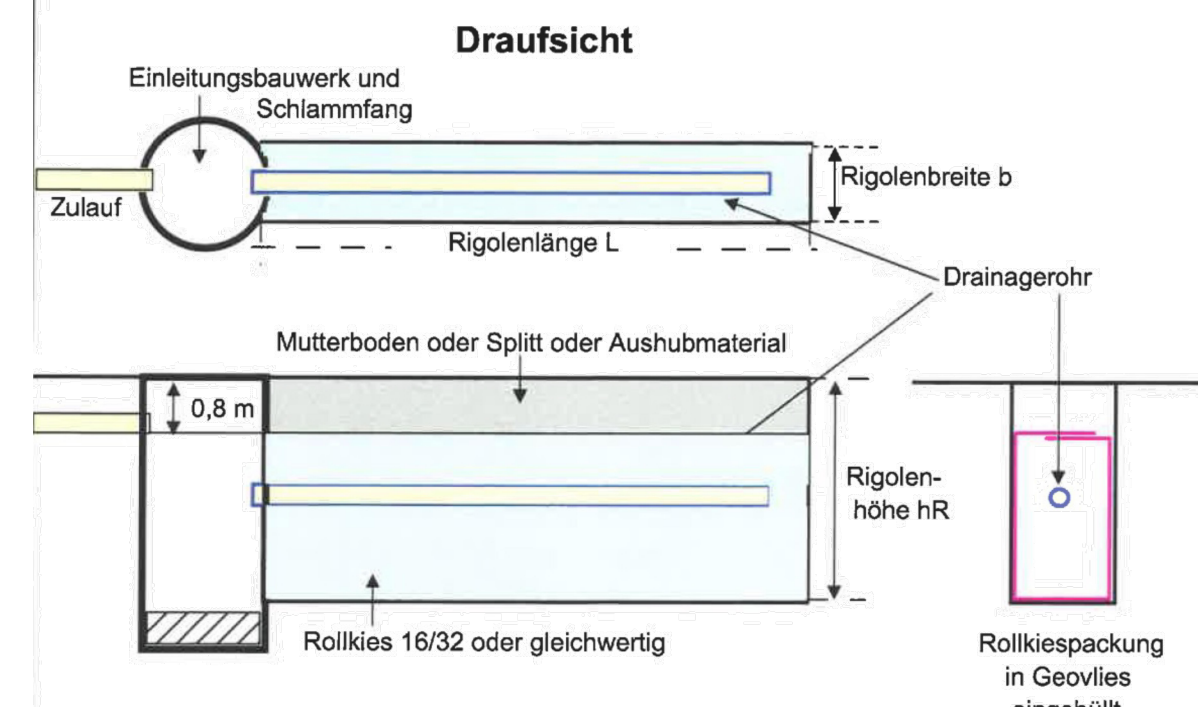
Primus Entwicklungsgesellschaft
Dr. jur. Franz-Josef Kaufmann
Siegener Straße 36a 57399 Kirchhundem

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN



Aufbau einer Rohr-Rigole (Schema)



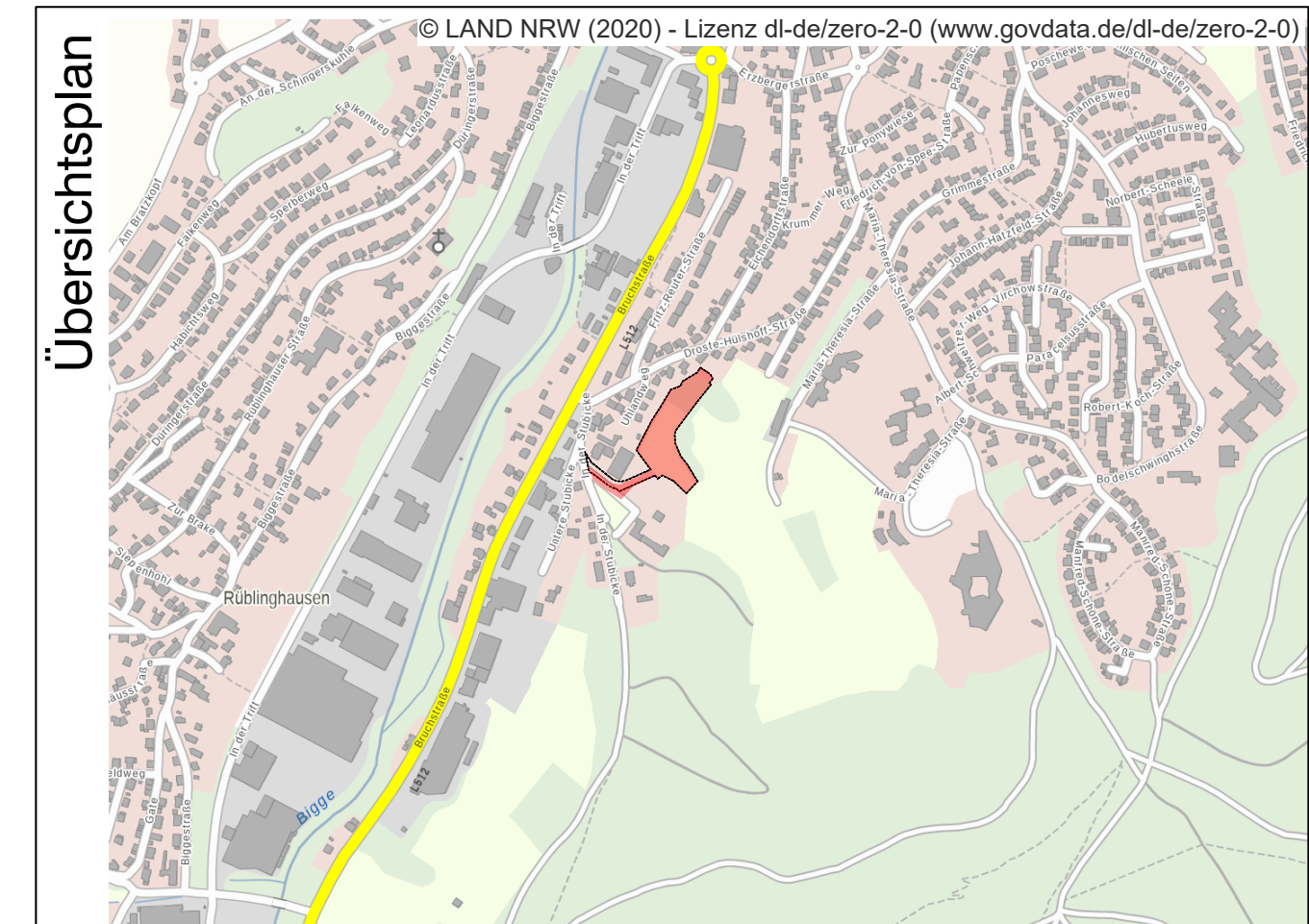
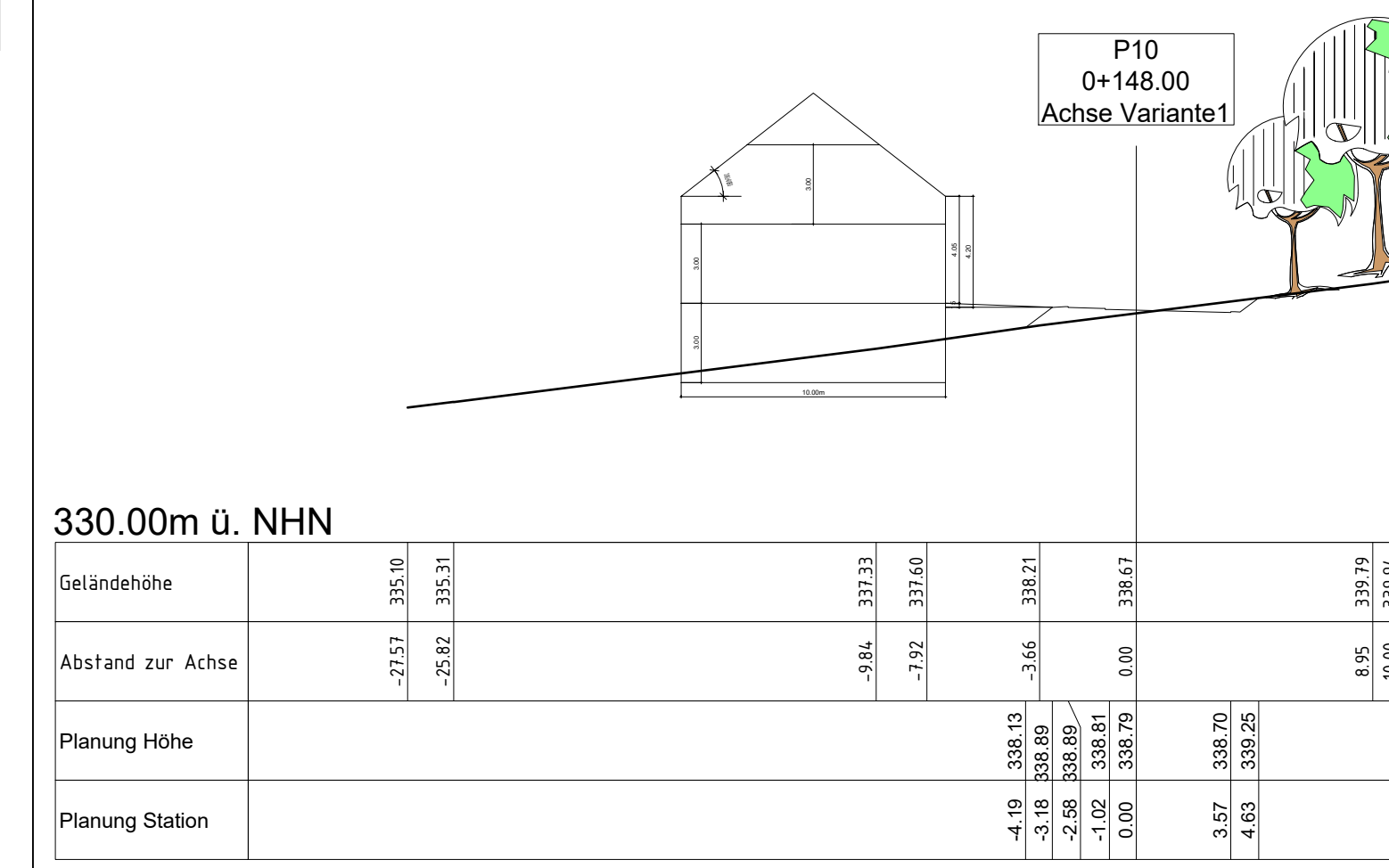
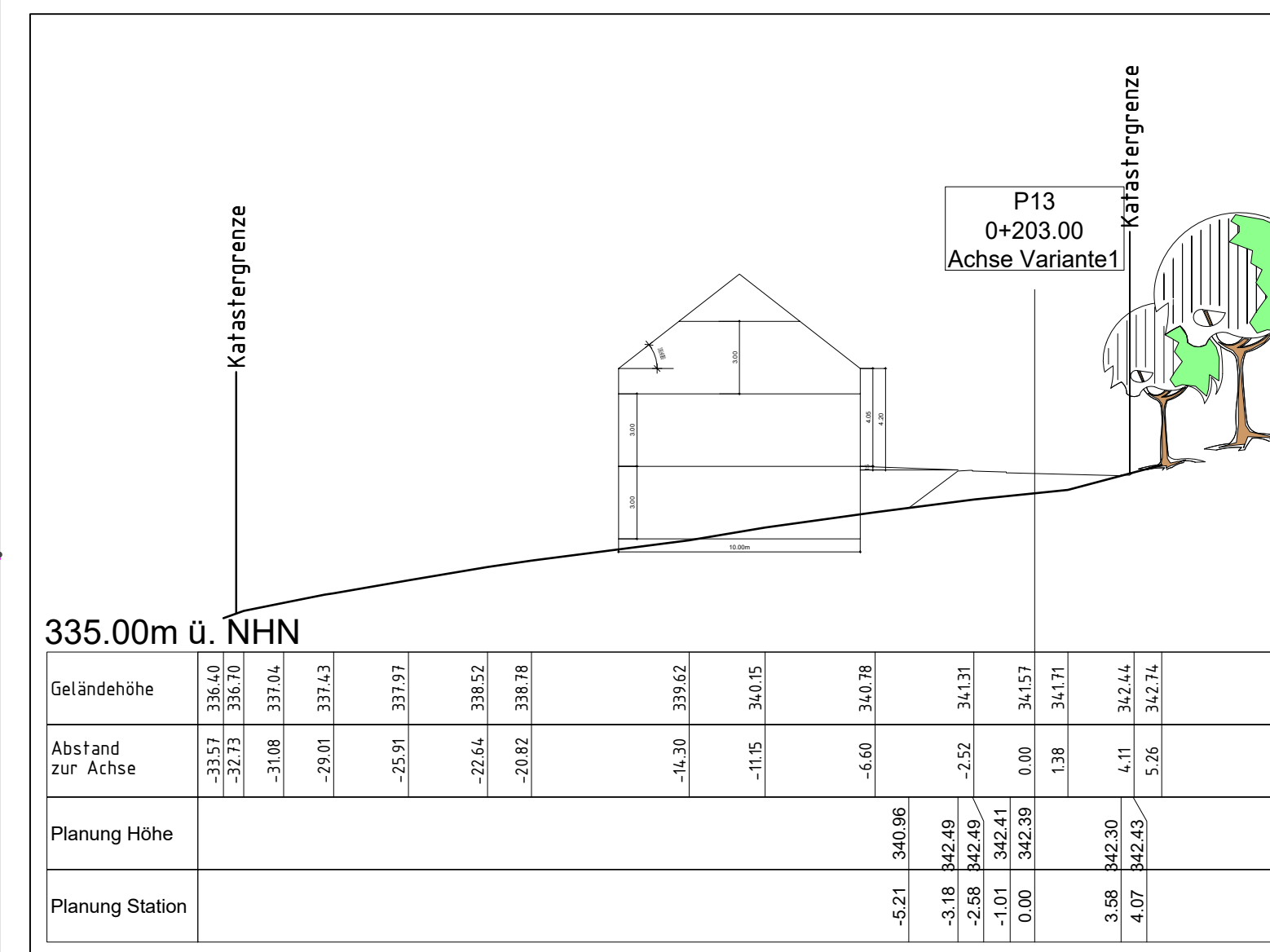
Beschluss

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Olpe-Wohnhäuser In der Stubicke“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 16.11.2022 gem. § 12 BauGB beschlossen worden.

Olpe, den 12.12.2022

gez. Peter Weber
Bürgermeister

gez. Tobias Schulte
Schriftführer



Kreisstadt Olpe
Franziskanerstraße 6
57462 Olpe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13
"Olpe-Wohnhäuser In der Stubicke"
Kreisstadt Olpe

Satzungsbeschluss

Stand: 10/2022 M 1 : 500

Primus Entwicklungsgesellschaft
Dr. jur. Franz-Josef Kaufmann
Siegener Straße 36a 57399 Kirchhundem

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

