

**PRÄMBEL**

Aufgrund der des § 37 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S.688);

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468);

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 653);

hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe in der Sitzung am 06.07.2011 die planrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 33 (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

**I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Eichhardt" 9. Änderung gem. § 9 (2) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Eichhardt" 9. Änderung gem. § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1)  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet.  
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- Geschößflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- Maximale Höhe der Traufe des Daches baulicher Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) sowie die maximale Höhe des Firstes gem. §§ 16 und 18 BauNVO  
Die Traufe ist der Schnittpunkt der vertikalen Außenwand mit der Außenkante Dachstuhl (A), bei Stoffgiebschüssen ist dies, sofern der Rücksprung min. 1,50 m beträgt, der oberste Abschluss der darunter liegenden äußeren Wände (B); die maximale Höhe des Firstes (C) oder des anderen Abschlusses des Daches (D) darf bis zu 5,00 m über der maximalen Trauhöhe liegen
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3)
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. II BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 4)

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

Die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. Erklärung der Planzeichen" verweisenden Erläuterung.

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

2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:  
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW**

gD

z.B. 26°-32°

← →

1. Dächer  
Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Hauptdachflächen zulässig.  
Zulässige Hauptfirrichtung:  
Die Firrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirr angeordnet werden.  
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Firstaußenrand der untersten Dachgeschosse bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachkante gemessen.  
Für die Dachdeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgrau oder dunkelbraune Bedeckungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (seidenmatt) verwendet werden.  
Zulässige Farben:  
schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7017) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028).  
Die Dachdeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, monochrom oder ornamenteller Planen sind nur ausnahmsweise zulässig.  
Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkverkleidungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.  
Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdichtung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.  
Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.  
Dachaufbauten und -einschnitte müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.  
Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten und -einschnitte darf je Traufenseite insgesamt höchstens 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußrand 5,00 m nicht überschreiten. Nebengiebel und Zwerchhäuser mit durchgehend sichtbarer Wandfläche dürfen darüber hinaus eine Breite von bis zu 4,0 m der Firstlänge haben.  
Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte von den Außenkanten der Giebelwände oder anderer Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 1,50 m betragen.  
Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

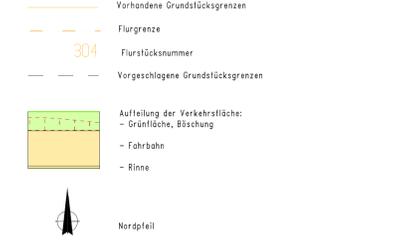
2. Außenwände  
Zulässig sind Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Verkleidungen aus Naturschiefer, Naturstein oder Holz sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenfläche bedecken.  
Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine) ist unzulässig.  
Für geputzte, gestrichene, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (seidenmatt) zulässig.  
Zulässige Farben:  
hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018).  
Für untergeordnete Fassadenflächen wie z.B. Sockel sind abweichende Farben zulässig, diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farbtöne anzupassen.  
Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

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

4. Einfriedigungen  
Einfriedigungen an der Straßenfront sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig. Ständergerechte Hecken (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) sowie heimische Sträucher und Heister sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Soweit sie in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden stehen, sind den natürlichen Geländeverlauf nicht störende Veränderungen zulässig.  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit der Errichtung eines geländebedingten verlorenen Mauerwerks sind gleichmäßig abfallend oder ansteigend von der Oberkante Fertigfußboden des Kellergeschosses ausgenommen bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.  
Die minimale Giebelhöhe an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist die vorhandene Höhe des Geländes über NN.  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.

**IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN**



**V. PFLANZLISTE**

Pflanzenliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I. Ordnung	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Quercus robur
Stieleiche	Tilia cordata
Winterlinde	
Bäume II. Ordnung	Sorbus occuparia
Eberesche	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium
Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt	Sorbus occuparia
	Carpinus betulus
	Corulus avellano
	Crataegus monogyna
Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt	Hedera helix
	Taxus baccata
	Amelanchier
	Sambucus nigra
	Rosa Canina
	Cornus mas
	Ligustrum vulgare
	Sorbus orla
	Salix aurita
	Viburnum opulus
	Viburnum lantana
	Euonymus europaeus

**VI. INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.  
Im Geltungsbereich der Satzung der „Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Eichhardt" vom 20.06.1974 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller  
Bürgermeister

gez. Schnidgen  
Schriftführer



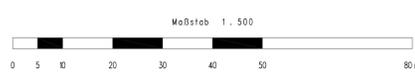
**KREISSTADT OLPE**

Bebauungsplan Nr.33  
"An der Eichhardt"  
9.Änderung  
(beschleunigtes Verfahren)

Satzung vom 12.07.2011

Gemarkung: Olpe – Stadt

Flur: 36



Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.  Olpe, 16.11.2010 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 09.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.01.2011 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 02.02.2011, 2. Einzelanhörung vom 03.02.2011 bis 04.03.2011. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.  Olpe, 11.03.2011 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

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 21.06.2011 betrifft.  Olpe, 21.06.2011 Kreis Olpe Der Landrat im Auftrag  gez. Figue (Figue) Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 07.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.  Olpe, 12.04.2011 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
	(LS)

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 14.04.2011 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.04.2011 bis einschließlich 27.05.2011 öffentlich ausgelegt.  Olpe, 01.06.2011 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Es ist eine erneute öffentliche Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt worden.  Olpe, 01.06.2011 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 06.07.2011 gem. § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen.  Olpe, 12.07.2011 gez. Müller Bürgermeister	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einschiknahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 06.07.2011 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.  Olpe, 15.08.2011 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter