



PRÄAMBEL

Aufgrund der/ des

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.950);

§§ 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 (BNatSchG) 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe in der Sitzung am 06. 07.2011 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.20 "Kimicker Berg"; 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.2)

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

z.B. FH 383,50 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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3 und Nr.4)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

Baulinie gem. § 23 Abs.2 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung; gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)

St Stellplätze (ohne Überdachung)

Ga Garagen und überdachte Stellplätze

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

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet.

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

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

Flächen für Ver- und Entsorgung

Elektrizität

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Flächen 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.5)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsflächen

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen

F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg

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

1. Die Grenzen der Verkehrs- und Grünflächen 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 die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

3. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf den mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgartenfläche ist jedoch immer auf der gesamten Grundstücksbreite in einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, von Nebenanlagen freizuhalten.

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 die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen 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.

5. Im Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden: – artenreiche Magerwiese – Blumenwiese – Farn- und Laubgarten – Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten – Waldgärten – Wildkräutergarten oder – Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

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

6. Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

LR

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer

Es sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zulässig.

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-RR (Seidenmat) verwendet werden.

Zulässige Farben: schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und

Planung

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.

Olpe, 17.11.2010

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Knoebel
(Knoebel)
Technischer Beigeordneter

Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 09.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen.

Der Beschluss wurde am 14.01.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 27.01.2011, 2. Einzelanhörung vom 28.01.2011 bis 28.02.2011. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.

Olpe, 14.03.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Knoebel
(Knoebel)
Technischer Beigeordneter

Geometrische Eindeutigkeit

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 21.06.2011 betrifft.

Olpe, 21.06.2011

Kreis Olpe
Der Landrat
Im Auftrag
gez. Függe
(Függe)
Kreisvermessungsdirektor

(LS)

7021) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028). Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Plannen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkeldeckungen, Solaranlagen und unregelmäßig verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

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

Dachaufbauten und -einschnitte müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten und -einschnitte darf je Traufseite insgesamt höchstens 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht überschreiten. Nebengiebel und Zwerchhäuser mit durchgehend sichtbarer Wandfläche dürfen darüber hinaus ein Breite von bis zu 40 % 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 nur Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind nur 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, geschlammte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-RR (Seidenmat) 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 mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassende Lasuren und Farben zulässig. Für unregelmäßige Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farbtöne anzupassen.

3. Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

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

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

736 Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Aufteilung der Verkehrsfläche: – Grünfläche, Böschung – Gehweg – Parkfläche – Rinne

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.20 "Kimicker Berg"; gem. § 9 (7) BauGB

Nordpfeil

Öffentliche Auslegung

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 ausliegen.

Olpe, 01.06.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Knoebel
(Knoebel)
Technischer Beigeordneter

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.

Olpe, 01.06.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Knoebel
(Knoebel)
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 06.07.2011 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Olpe, 12.07.2011

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnüttgen
Schriftführer

Inkrafttreten des Plans

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 05.08.2011 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

V. IN-KRAFT-TRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 5. Änderung werden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.20 "Kimicker Berg" vom 06.04.1994 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnüttgen
Schriftführer

Übersicht Maßstab 1 : 5000

KREISSTADT OLPE

Bebauungsplan Nr.20 (beschleunigtes Verfahren) "Kimicker Berg" 5.Änderung

Satzung vom 12.07.2011

Gemarkung: Olpe – Stadt

Flur: 6 und 41

Maßstab 1 : 500