



<b>Geometrische Eindeutigkeit</b>	<b>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b>	<b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>Behördenbeteiligung</b>
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastralmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 08.09.2011 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 29.09.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 11.10.2011 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.10.2011 bis einschließlich 21.11.2011 öffentlich ausliegen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.  Olpe, 23.11.2011 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 15.09.2011 Kreis Olpe Der Landrat im Auftrag  gez. Függe (Függe) Kreisvermessungsdirektor	Olpe, 05.10.2011 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 23.11.2011 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 26.01.2012 Der Bürgermeister in Vertretung  gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

**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.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.271);

§ 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509);

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GGBl. 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.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichnVerordnung 1993 – 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.216), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.845)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe in der Sitzung am 21.12.2011 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**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 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
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Kellergeschosses der baulichen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (Schmittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern ist es die Schmittkante der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Attika) in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO
- Maximale Höhe der Traufhöhe baulicher Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) sowie die maximale Höhe des Firstes gem. §§ 16 und 18 BauNVO. Die Traufhöhe ist der Schmittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut (A); die maximale Höhe des Firstes (B) darf bis zu 1,00 m über der maximalen Traufhöhe liegen
- Beweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1 und 5)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3, 4 und 5)
- Offene Baulinien gem. § 22 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)
- Private Verkehrsflächen/ private Stellplätze (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3 und 5)
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Private Grünfläche

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

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

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzung 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 und Nr.20 BauGB

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

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

3. Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO sind auf privaten Verkehrsflächen auf den mit nachfolgenden folgender Signatur gekennzeichneten Flächen zulässig, soweit die Erschließung der Baugrundstücke gesichert ist.

4. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf je Grundstück eine Größe von 40,0 qm nicht überschritten werden.

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

5. Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangsweg und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel porphyrisches Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen.

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

6. 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:

- ortsnähe Magerwiese
- Blumenwiese
- Farn- und Laubbäume
- Staudengärten, z.B. Bauern- oder Stängelarten
- Waldgarten
- Wildblütenwiesen
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

7. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehäuzen, freiwachsenden Hecken und stufiger Waldbau vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:

- je 100 qm 1 Baum I.Ordnung, 1 Baum II.Ordnung, 2 Heister und 25 Sträucher
- Bäume I.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
- Bäume II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
- zweimal verpflanzte Heister 150/ 175 cm hoch und
- zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/ 80, 80/ 100 oder 100/ 150 cm hoch

Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen.

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG

8. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

9. Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pk1.3. aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugerechnet.

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 (1) BAUO NW**

1. Dächer
- Für Gebäude mit einer Dachneigung sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel zulässig.
- Für untergeordnete Gebäudehülle sind zusätzlich Pullächer-, versetzte Pullächer, Flachdächer zulässig.
- Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
- Zulässige Hauptfirstrichtung.
- Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstrichtungswinkel angeordnet werden.
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Fertigfußboden der unteren Dachgeschosse bis zur Schmittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- Für die Dachneigung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Beschichtungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (seldenmatt) verwendet werden.
- Zulässige Farben:
- schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder
  - dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8014, 8017, 8019 und 8028).
- Die Dachneigung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Flächen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zweifelsdunkelungen, Solaranlagen und untergeordnete 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 müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
- Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf den äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Gebäudewänden muss mind. 1,50 m betragen.
- Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.
2. Außenwände
- Zulässig sind nur Putz, gestrichelte oder gestrichelte Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturstein oder Naturstein sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenfläche bedecken.
- Hochhäuser mit sichtbar überstehenden Eckenverbindungen (z.B. bei Arten der Blockbauweise) sind unzulässig.
- Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine) ist unzulässig.
- Für geputzte, gestrichelte, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur hell sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (seldenmatt) zulässig.
- Zulässige Farben:
- hell sandfarbene (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9018) oder
  - hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018).
- Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasuren und Farben zulässig.
- Für untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Gestaltungselemente anzupassen.
- Die vorgenannten Gestaltungselemente sind an 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.

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

- Vorhandene Flurücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrößen
- Flurückslückennummer
- Vorhandene Gebäude
- Auffüllung der Verkehrsflächen:
  - Grünfläche
  - Fahrbahn
  - Stellplatz
  - Rinne
- Nordpfeil

**V. PFLANZLISTE**

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I.Ordnung Bergahorn Stieleiche Winterlinde	Acer pseudoplatanus Quercus robur Tilia cordata
Bäume II.Ordnung Eberesche Feldahorn Hainbuche Wildkirsche	Sorbus aucuparia Acer compansum Cornus betulus Prunus avium
Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt Eberesche Hainbuche Hornahorn Weißdorn	Sorbus aucuparia Cornus betulus Cornus avellana Crataegus monogyna
Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt Elae Felsenbirne Holunder, Schwarzer Hudrastra Kornelkirsche Liguster Mehlbeere Ohrweide Schneeball, Gemeiner Schneeball, Wallinger Pfeifenblume	Hedera helix Taxus baccata Amelanchier Sambucus nigra Rosa Canina Cornus mas Ligustrum vulgare Sorbus aria Salix aurita Viburnum opulus Viburnum lantana Euonymus europaeus

**VI. INKRAFTTRETEN**

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.93 "Olpe - Lindenhart" vom 23.02.2006 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller Bürgermeister	gez. Schnitzgen Schriftführer
------------------------------	----------------------------------

**STADT OLPE**

**Bebauungsplan Nr.93 (beschleunigtes Verfahren) "Olpe - Lindenhart" 1. Änderung**

Satzung vom 13.01.2012

Gemarkung: Olpe - Stadt  
Flur: 20

Masstab 1 : 1000