

Planung	Planaufstellungsbeschluss
<p>Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.</p> <p>Olpe, 29.11.2011</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel</p> <p>(Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	<p>Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 15.12.2011 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Der Beschluss wurde am 22.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Olpe, 14.02.2012</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel</p> <p>(Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>
<p>Geometrische Eindeutigkeit</p>	<p>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</p>
<p>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 31.01.2012 betrifft.</p> <p>Olpe, 01.02.2012</p> <p>Kreis Olpe Der Landrat im Auftrag</p> <p>gez. Figge</p> <p>(Figge) Kreisvermessungsdirektor</p> <p>(LS)</p>	<p>Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 15.12.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbefeiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Olpe, 20.12.2011</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel</p> <p>(Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
<p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 22.12.2011 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.01.2012 bis einschließlich 10.02.2012 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Olpe, 14.02.2012</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel</p> <p>(Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Olpe, 14.02.2012</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel</p> <p>(Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>
<p>Satzungsbeschluss</p>	<p>Inkrafttreten des Plans</p>
<p>Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 21.03.2012 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Olpe, 28.03.2012</p> <p>gez. Müller</p> <p>Bürgermeister</p> <p>gez. Schnüttgen</p> <p>Schriftführer</p>	<p>Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 13.04.2012 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.</p> <p>Olpe, 13.04.2012</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel</p> <p>(Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>

PRÄAMBEL

Aufgrund der/ des § 5 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 (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.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 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 21.03.2012 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.113 "Rhode – Hauptmanns Garten"; 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)

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

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugbiet.

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

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

 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 bis Nr.4)

 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

 Straßenbegrenzungslinie

 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)

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

 Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6 und Nr.7)

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

- 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

- Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Tiefe von 22,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

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

- 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.

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

- 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:
 - ortenaue Magerwiese
 - Blumenwiese
 - Farn- und Laubgarten
 - Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten
 - Waldgarten
 - Wildkräutergarten oder
 - Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke

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

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



7. Die in der Urfassung dieses Bebauungsplans als Sammelausgleich festgesetzten Flächen sowie die entsprechenden in dem Grünordnungsplan der Urfassung unter Pkt. 5.4 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden den ausgleichspflichtigen Grundstücken anteilig zugeordnet.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUGB

- Dächer.

Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der Hauptdachflächen zulässig.

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstr angeordnet werden.

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-IR (saisondalton) 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. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028). Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamenterle Platten sind unzulässig.

Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkeindeckungen, 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 Organg 0,60 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Dacheinschnitte sind an den straßenseitigen Gebäudeteilen unzulässig.

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 3,50 m nicht überschreiten. 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.

- Außenwände**

Zulässig sind nur Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk und Sichtmauerwerk. Verkleidungen aus Naturschiefer, Naturstein oder Holz 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 Farböne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (saisondalton) 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, 8002 und 9018). Für untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton auf die vorgenannten Farböne anzupassen.

Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen, Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- Fassadengliederung**

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

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.
- Einfriedungen**

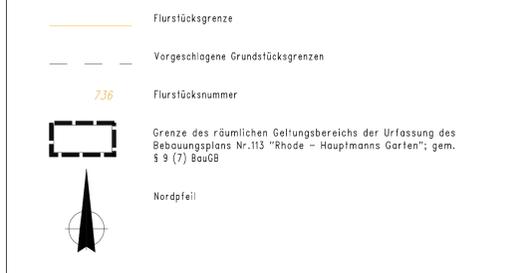
Einfriedungen sind an der Straßenfront nur bis 1,00 m zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**

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.
- Antennen**

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.



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



V. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.113 "Rhode – Hauptmanns Garten" vom 28.09.2009 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnüttgen
Schriftführer



Bebauungsplan Nr113 "Rhode – Hauptmanns Garten" 1.Änderung (vereinfacht)

