

**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“, gem. § 9 (7) BauNVO

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

**WA** Allgemeines Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 bis 4)

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet.

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

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

**Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Öffentliche Grünflächen

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5)
- Erhaltung und Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 6)

**Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 7 & 8)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter „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 Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Bauberzeugungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig und dürfen darüber hinaus gem. § 14 und 23 (5) BauNVO insgesamt je Grundstücksfläche eine maximale Größe von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

- Als Beläge für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege 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.
- Im Plangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die naturnahen Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:
  - Artenreiche Magerwiese,
  - Blumenwiese,
  - Farn- und Laubgarten,
  - Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten,
  - Waldgarten,
  - Wildkräutergarten oder
  - Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

- Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsende Hecken vorgeschrieben sind, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
  - je 100,0 m<sup>2</sup> ein Baum 1. Ordnung, ein Baum 2. Ordnung, 2 Heister sowie 20 Sträucher.
Die Pflanzenarten sind wie folgt aus der Pflanzliste zu übernehmen:
  - Bäume 1. Ordnung: großkronige Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20,
  - Bäume 2. Ordnung: Klein- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16,
  - Heister (zweimal verpflanzt) der Sortierung 150/ 175 cm hoch und
  - Sträucher (zweimal verpflanzt) je nach Art in der Sortierung 60/ 80 cm, 80/ 100 cm oder 100/ 150 cm hoch.
Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

**Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sowie § 21 BNatSchG**

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

**A**

8. Die im „Landschaftspflegeischen Fachbeitrag“, als Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan, aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

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

**Dächer**

**SD** Für die Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Walmd- oder Kruppelwalmdächer sind unzulässig.

35°-42° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen

zulässige Hauptfrichtung  
Die Frichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfrichtung angeordnet werden.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Oberkante Fertigfußboden der unteren Dachgeschosse 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 (seidenmat)“ 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. Zinkeindeckung, untergeordnete verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

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

Nebengebäude, 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 1,50 m von den Außenkanten der Giebelwände zulässig.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen an einer Traufseite insgesamt eine Breite von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Nebengebäude und Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.

Sträßenseitig sind Dachaufbauten oberhalb der ersten Dachgeschossebene unzulässig. Dacheinschnitte sind sträßenseitig in allen Dachgeschossebenen unzulässig. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,50 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begrünt werden.

**Außenwände**

Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlämtes 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 Fassadenseite 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 Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmat)“ verwendet werden. Zulässige Farben:

- hell sandfarbene, ähnlich wie Nr. 1013 und 1015,
- weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie
- hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9015

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 Fassadenseite bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. Sie 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. § 65 (1) BauO NRW sind davon ausgenommen.

**Fassadengliederung**

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

**Antennen**

Pro Baugrundstück ist, soweit sie von der angrenzenden Straße einsehbar ist, nur eine Antennenanlage zulässig.

**Einfriedungen**

Einfriedungen an Verkehrsflächen sind nur als einfarbiger Holzzaun mit gleichlangen Laten (z.B. Staketenzaun) oder als standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen (z.B. Eibe, Hain- oder Rotbuche, Liguster sowie Weißdorn, nicht jedoch z.B. Lebensbaum/ Thuja, Lorbeer sowie Tanne) jeweils bis 1,00 m Höhe zulässig. Als Einfriedungen gelten Umgrenzungen entlang einer Grundstücksseite innerhalb eines Abstandes von 1,50 m von der Grenze, die sowohl in ihrer einzelnen Länge als auch in der Gesamtlänge für Grundstücksseite 3,00 m überschreiten.

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. In direkter Verbindung mit dem Gebäude stehende Veränderungen sowie Veränderungen für die Errichtung von Wegen und Terrassen sind, sofern sie den natürlichen Geländeverlauf nicht stören, zulässig. Stützmauern sind entlang von Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ebenfalls sind Veränderungen im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen zulässig.

**SONSTIGE DARSTELLUNG UND NACHRICHTLICHE ENTNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE**

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

114 Flurstücknummer

Vorhandenes Gebäude

Aufteilung der Verkehrsfläche:  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Gehweg/ anzapflanzender Baum  
 Fahrbahn  
 Straßenbegrenzungslinie

Vorhandenes Gelände über NN (unverbindlich)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 5 (3) Nr. 3 und (4) BauGB

Die in diesem Bebauungsplan genannten Informationskarten des Registers RAL 840-HR (seidenmat) - Ausgabe 1999 - werden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe bereitgehalten.

**PFLANZLISTE**

**Großkronige Bäume (II. Ordnung)**

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche     |
| Fraxinus excelsior  | Esche        |
| Quercus petraea     | Traubeneiche |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
| Tilia cordata       | Winterlinde  |

**Klein- oder mittelkronige Bäume (II. Ordnung)**

- |                  |             |
|------------------|-------------|
| Acer campestre   | Feldahorn   |
| Carpinus betulus | Hainbuche   |
| Populus tremula  | Zitterappel |
| Prunus avium     | Wildkirsche |
| Pyrus communis   | Wildbirne   |
| Sorbus aucuparia | Eberesche   |

**Sträucher und Heister**

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Amelanchier lamarckii | Eisenbirne          |
| Cornus mas            | Kornelkirsche       |
| Corylus avellana      | Hasselnuß           |
| Crataegus monogyna    | Weißdorn            |
| Euonymus europaeus    | Pflaumenholz        |
| Ligustrum vulgare     | Liguster            |
| Rosa canina           | Hundsrose           |
| Sambucus nigra        | Schwarzer Holunder  |
| Salix aurita          | Ohrweide            |
| Sorbus aria           | Mehlbeere           |
| Taxus baccata         | Eibe                |
| Viburnum lantana      | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus       | Gemeiner Schneeball |

**Hecken**

- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| Carpinus betulus   | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn  |
| Fagus sylvatica    | Rotbuche  |
| Ligustrum vulgare  | Liguster  |

**INKRAFTTRETEN**

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

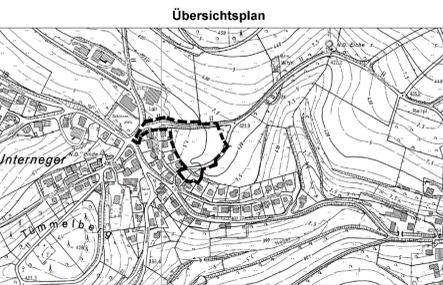
Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ vom 24.06.1998 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber  
 Bürgermeister  
 Peter Weber

gez. Dröge  
 Schriftführer  
 Bastian Dröge



**Kreisstadt Olpe**



**Bebauungsplan Nr.51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ 1. Änderung und Erweiterung**

Gemarkung: Rhode, Flur: 12

**Satzung vom 04.07.2017**

Maßstab 1 : 500

<b>Planung</b>	<b>Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung</b>
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 29.03.2016 Der Bürgermeister I. A. gez. Quast Winfried Quast Stadtoberbaurat Olpe, 31.01.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 21.04.2016 die Aufteilung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.06.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 06.07.2016, 2. Einzelanhörung vom 06.07.2016 bis 08.08.2016. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 14.02.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
<b>Geometrische Eindeutigkeit</b>	<b>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</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 15.05.2017 betrifft. Olpe, 15.05.2017 Kreis Olpe, Der Landrat I. A. gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 09.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 14.02.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

<b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>Behördenbeteiligung</b>
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 23.02.2017 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 öffentlich ausliegen. Olpe, 08.07.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 08.06.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>Inkrafttreten des Plans</b>
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 28.06.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 04.07.2017 gez. Weber Peter Weber Bürgermeister	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 13.07.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 13.07.2017 Der Bürgermeister I. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

**PRÄAMBEL**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 28.06.2017 die planungsgesetzlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW 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. 878), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

§ 18 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),

**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 Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548),

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).