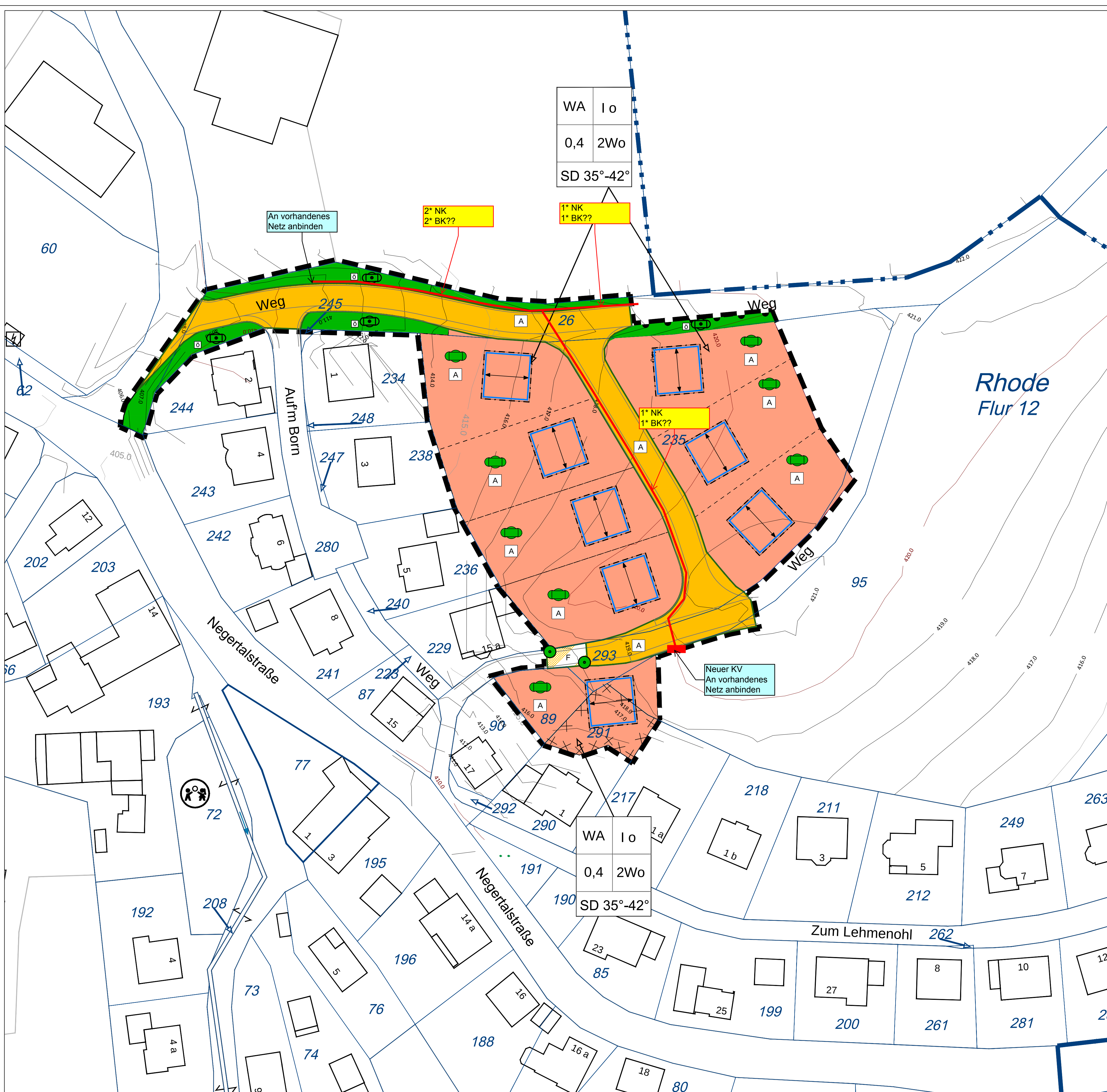
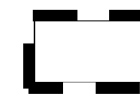
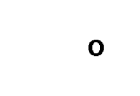
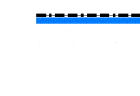
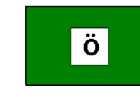
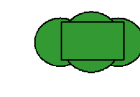
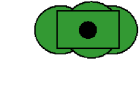
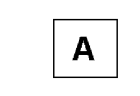


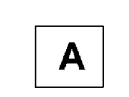


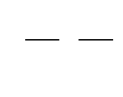
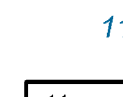
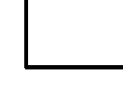
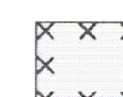
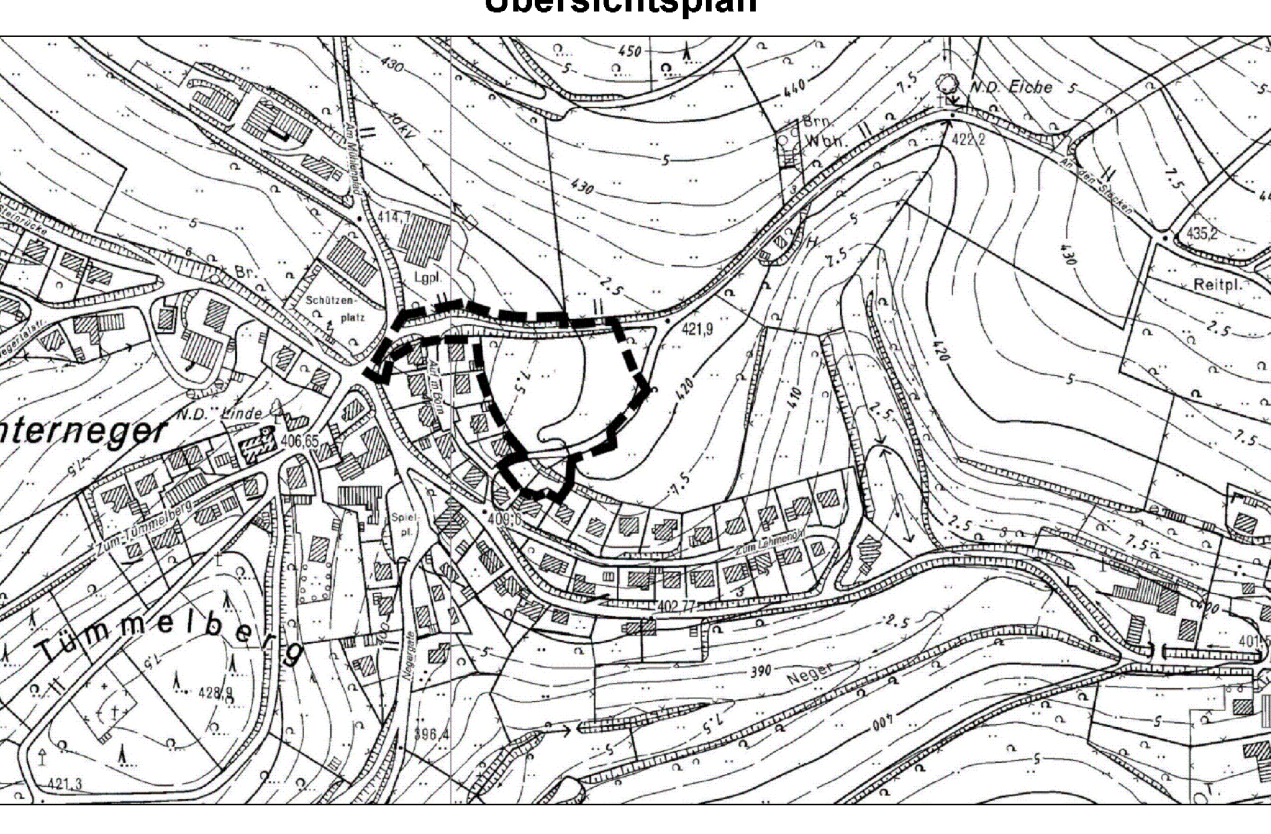
Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 29.03.2016 Der Bürgermeister i. A. Winfried Quast Stadtoberbaust	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 21.04.2016 die Aufstellung 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 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 06.07.2016, 2. Einzelanfrage vom 06.07.2016 bis 08.09.2016. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, Der Bürgermeister i. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
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 ... betrifft. Olpe, Kreis Olpe, Der Landrat i. A. Werner Fligge Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am ... dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, Der Bürgermeister i. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete
(L.S.)	

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

PRÄAMBEL
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am ... die planungsgeschichtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW 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. 666), 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), § 19 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2013 (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 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

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 Wohngebiet 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 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO 2Wo 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 oder sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5)  Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 6) Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  Grundstücke mit Ausgleichspflicht (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 7 und 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 1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. 2. 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. 3. 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 m² nicht überschreiten. 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 befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen. Sofort Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt. 5. 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: - Antenreiche Magerwiese, - Blumenwiese, - Farn- und Laubgarten, - Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, - Waldgarten, - Wildkräutergarten oder - Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks. 6. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen und freilebende Hecken vorgeschrieben sind, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben: - je 100 m² 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. 11 BauGB
7. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebietes, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.  8. Die im „Landschaftspfegerischen Fachbeitrag“, als Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan, aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NRW Dächer SD Für die Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Walmd- oder Krüppelwalmhäuser sind unzulässig. 35°- 42° zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen ↔ zulässige Hauptfirstrichtung Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Oberkante Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene 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 (seidenmatt)“ 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 Ortsgang 0,60 cm nicht überschreiten. Nebengiebel, 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. Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten. Straßenseitig sind Dachaufbauten oberhalb der ersten Dachgeschossebene unzulässig. Dacheinschnitte sind straßenseitig 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, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Stichtmauerwerk 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 Farböne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden. Zulässige Farben: - hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1015, - weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie - hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018. Für Fachwerkkonstruktionen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Flächen 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. Einfriedigungen Einfriedigungen 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 Einfriedigungen 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 je Grundstücksseite 3,00 m überschreiten. Aufschüttungen und Abgrabungen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Indirekte Verbindung mit dem Gelände 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 ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE
 Vorhandene Grundstücksgrenzen  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  114 Flurstücknummer  Vorhandenes Gebäude Aufteilung der Verkehrsfläche: - Straßenbegrenzungslinie - Schwell-/ 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 (seidenmatt) - Ausgabe 1999 - werden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe bereitgehalten. PFLANZLISTE Großkronige Bäume (I. Ordnung) - Acer platanoides - Acer pseudoplatanus - Fagus sylvatica - Fraxinus excelsior - Quercus petraea - Quercus robur - Sorbus aucuparia - Spitzahorn - Bergahorn - Rotbuche - Esche - Traubeneiche - Stieleiche - Winterlinde Klein- oder mittelkronige Bäume (II. Ordnung) - Acer campestre - Carpinus betulus - Populus tremula - Prunus avium - Pyrus communis - Sorbus aria - Feldahorn - Hainbuche - Zitterpappel - Wildkirsche - Wildbirne - Eberesche Sträucher und Heister - Amelanchier lamarckii - Cornus mas - Corylus avellana - Crataegus monogyna - Eonymus europaeus - Ligustrum vulgare - Rosa canina - Sambucus nigra - Salix aurita - Sorbus aria - Taxus baccata - Viburnum lantana - Viburnum opulus - Felsenbirne - Kornelkirsche - Haselnuss - Weißdorn - Pflaumenholz - Liguster - Hundrose - Schwarzer Holunder - Ohnweide - Melbäuer - Eibe - Wolliger Schneeball - Gemeiner Schneeball Hecken - Carpinus betulus - Crataegus monogyna - Fagus sylvatica - Ligustrum vulgare - Hainbuche - Weißdorn - Rotbuche - 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. Bürgermeister Schriftführer Übersichtsplan  Bebauungsplan Nr.51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ 1. Änderung und Erweiterung Gemarkung: Rhode, Flur: 12 Offenlage Maßstab 1 : 500