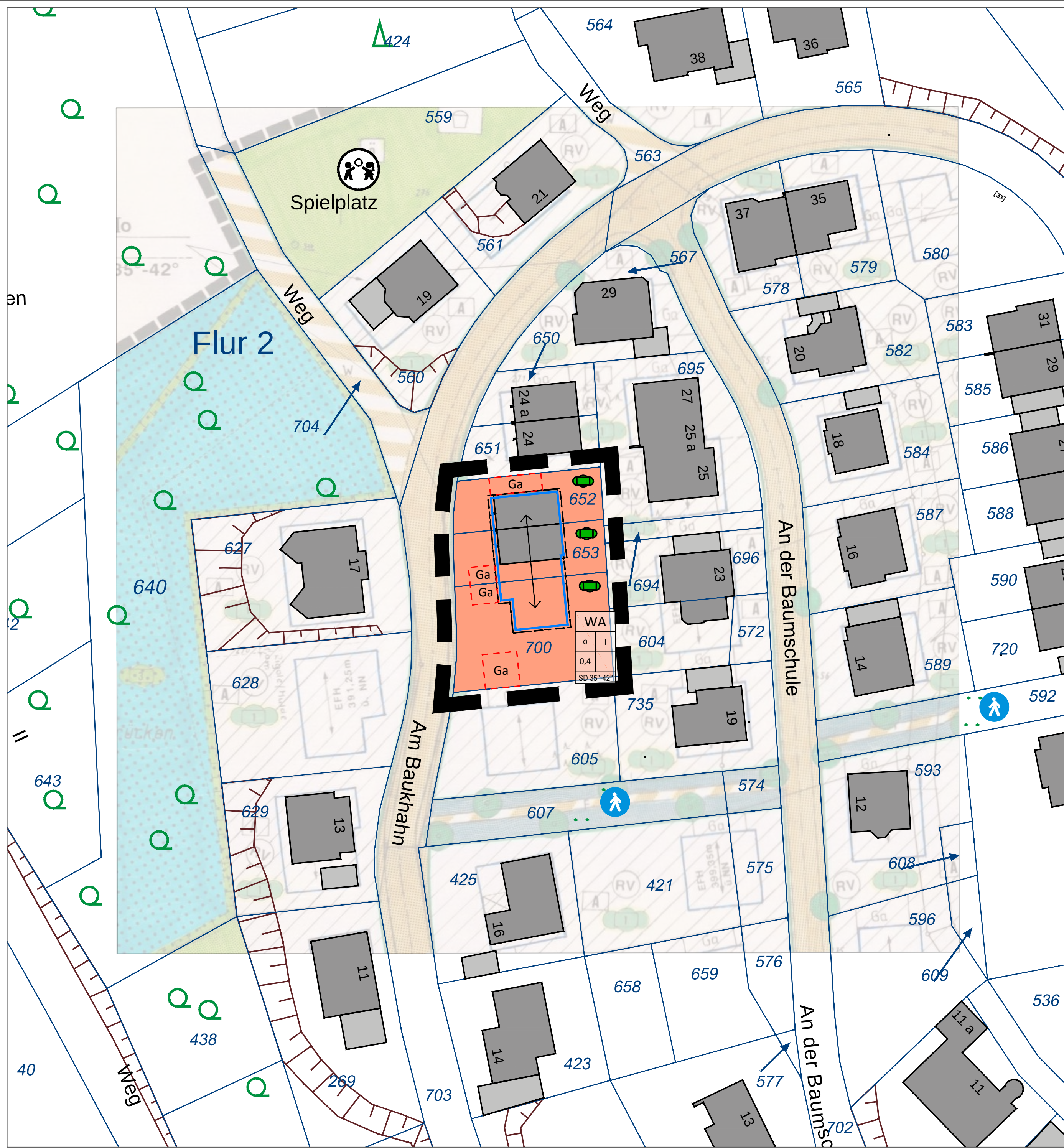




Planung	Planaufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Olpe, 06.10.2016 Der Bürgermeister i. V. gez. Judith Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 07.11.2016 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24./ 25.11.2016 öffentlich bekannt gemacht. Olpe, 11.01.2017 Der Bürgermeister i. V. gez. Judith Feldner 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 14.02.2017 betrifft. Olpe, 14.02.2017 Kreis Olpe, Der Landrat i. A. gez. Werner Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 07.11.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 11.01.2017 Der Bürgermeister i. V. gez. Judith Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
(LS)	

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 24./ 25.11.2016 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 06.01.2017 öffentlich ausgelegen. Olpe, 11.01.2017 Der Bürgermeister i. V. gez. Judith Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 11.01.2017 Der Bürgermeister i. V. gez. Judith Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 15.02.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 21.02.2017 gez. Peter Weber Peter Weber Bürgermeister gez. Georg Schnüttgen Georg Schnüttgen Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 10.03.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 10.03.2017 Der Bürgermeister i. V. gez. Judith Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 15.02.2017 die planungsrechtlichen 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, 8 bis 10 und 13 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 11.06.2013 (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 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. 222),

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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



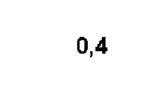
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rhode - Hundsrücken“; gem. § 9 (7) BauNVO

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

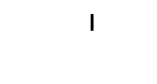


Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2)

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



Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

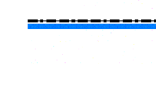
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO



Nicht überbaubare Grundstücksflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6)

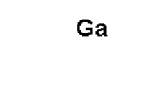


Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 und Nr. 3)

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 Nr. 22 BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4)



Zweckbestimmung Garagen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 sowie (6) BauGB



Anzupflanzende sonstige Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter „ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN“ verweisenden Erläuterung.

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

- Die Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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 Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- Stellplätze und Garagen sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO nur in den überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- Nicht überbaubare Wohnbauflächen sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Für Stellplätze, auch überdacht, werden neben den überbaubaren Wohnbauflächen die mit nachfolgender Signatur gekennzeichneten Flächen zugeordnet.



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

- 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 Magerrasen,
 - Blumenwiese,
 - Farn- und Laubgarten,
 - Schnitt- und Wildhecken aus heimischen Gehölzen,
 - Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingarten,
 - Waldgarten oder
 - Wildkräutergarten.

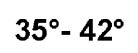
- Als Beläge für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NRW

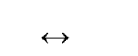
Dächer



Für die Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdächer sind unzulässig.



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 1,00 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 0,60 cm und am Ortsgang 0,50 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.

Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen an einer Traufseite insgesamt 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 3,00 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, und Sichtmauerwerk. Verkleidungen aus Holz, 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 aus Holz hergestellte Fläche sind zudem die natürliche Farbgebung belassende 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

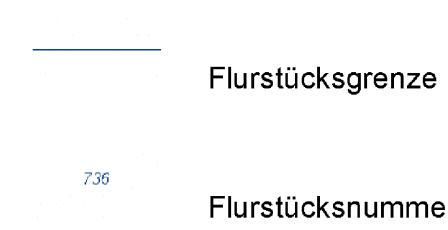
Einfriedungen an Verkehrsflächen sind nur als einfarbiger Holzzaun mit gleichlangen Latten (z.B. Staketenzaun) oder als standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen (z.B. Eibe, Hain- oder Rotbuche, Liguster sowie Weißdorn, nicht jedoch z.B. Lebensbaum/ Thuja, Lorbeer sowie Tanne) jeweils bis 1,20 m 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 je 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 DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE



Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter sind dem Original der Begründung als Anlage beifügt und liegen zudem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

Die Farbvorlagen der im Zusammenhang mit den Örtlichen Bauvorschriften genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ liegen in der Fassung der Ausgabe 1999 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rhode - Hundsrücken“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Rhode - Hundsrücken“ vom 08.07.1997 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

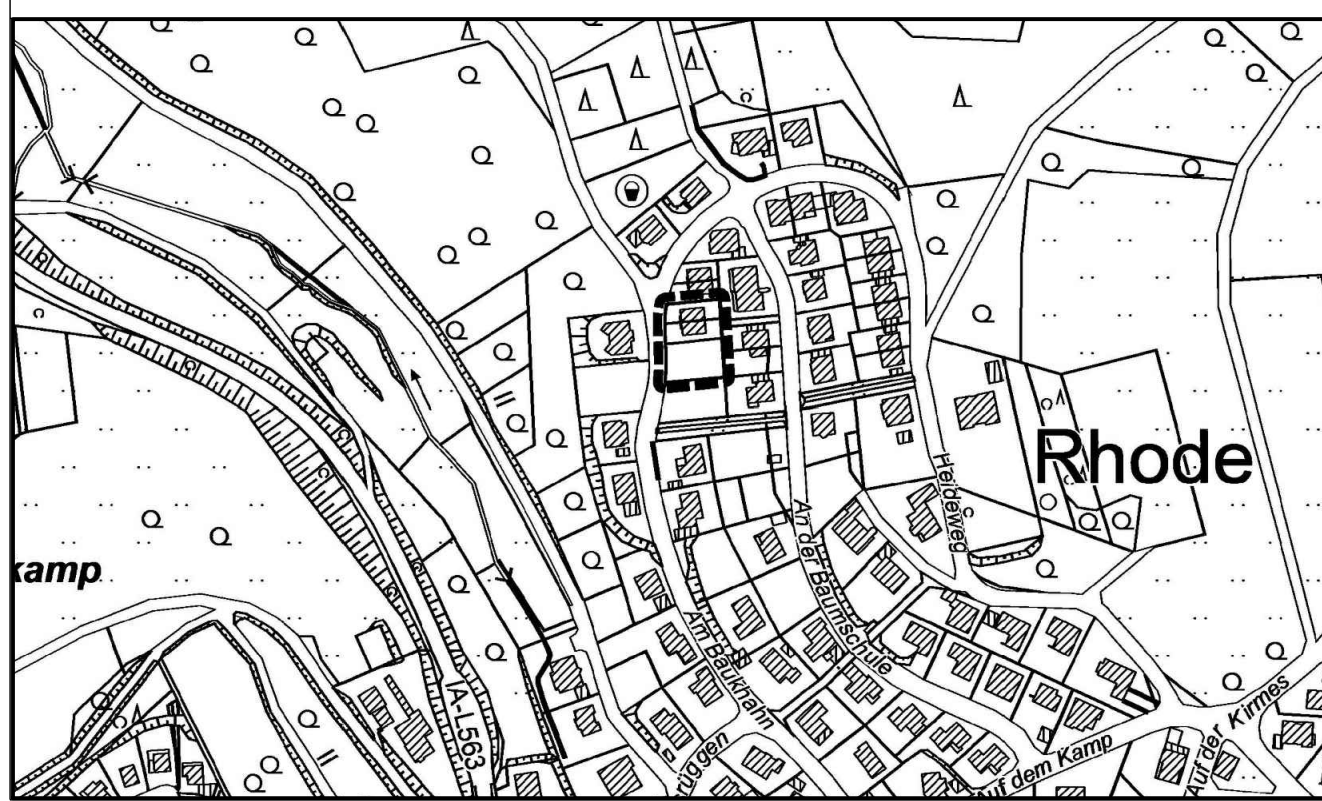
gez. Peter Weber
Bürgermeister

gez. Georg Schnüttgen
Schriftführer



Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 26

„Rhode -

Hundsrücken“

3. Änderung (vereinfacht)

Gemarkung: Rhode, Flur: 2

Satzung vom 21.02.2017

Maßstab 1 : 500