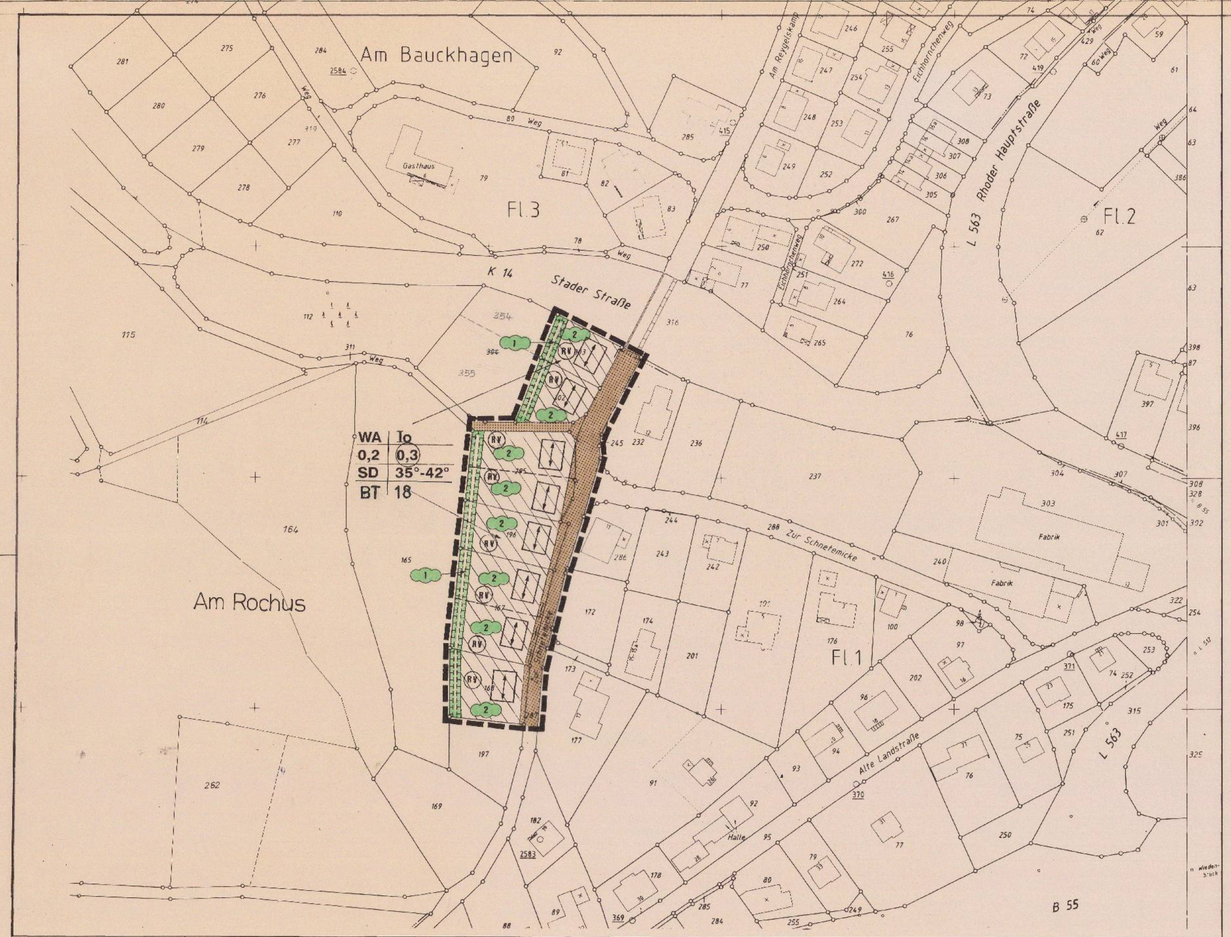



| Beschluss zur Planänderung und Bürgerbeteiligung | Planung | Beschluss zur offentlichen Auslegung | Öffentliche Auslegung | Satzungsbeschluß | Anzeige gem. § 11 BauGB | Inkrafttreten des Planes |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 06.05.96 die 1. Änderung (Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rhode" über Art und Maß der Nutzung gem. § 2 (1) des BauGB ~~und die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB~~ beschlossen.<br>Der Beschluß wurde am 15.05.96 öffentlich bekanntgemacht.<br>~~Öffentliche Darlegung und Anhörung haben stattgefunden in Bürgerversammlung am~~<br>~~Einzelanhörung vom~~<br>Olpe, den 28.05.96<br>Der Stadtdirektor Im Auftrag<br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Städt. Oberbaurat | Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.<br>Olpe, den 16.04.96<br>Der Städtdirektor Im Auftrag<br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Städt. Oberbaurat | Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 06.05.96 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.<br>Olpe, den 10.05.96<br>Der Stadtdirektor Im Auftrag<br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Städt. Oberbaurat | Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 15.05.96 gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 28.05.96 bis 13.06.96 ~~erschließlich~~ öffentlich ausgelegen.<br>Olpe, den 30.07.96<br>Der Stadtdirektor Im Auftrag<br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Städt. Oberbaurat | Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 11.09.1996 als Satzung beschlossen.<br>Olpe, den 11.09.96<br>gez. Ohly Bürgermeisterin<br>gez. Dr. Kunert Stadtverordneter | Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB ~~ist durchgeführt worden~~/ist nicht erforderlich.<br>Olpe, den 23.09.96<br>Der Städtdirektor Im Auftrag<br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Städt. Oberbaurat | ~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (3) BauGB/~~Der Planbeschluß (Satzungsbeschluß) vom 11.09.96 sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan ist gem. § 12 BauGB am 04.10.96 öffentlich bekanntgemacht worden.<br>Olpe, den 04.10.96<br>Der Stadtdirektor Im Auftrag<br>gez. Knaebel<br>(Knaebel)<br>Städt. Oberbaurat |

## PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli.1994 (GV NW S. 666)

§§ 1-4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.März1995 (GV.NW.S218),

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 11.09.96 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

## I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 Olpe-Rhode (1. Änderung/Erweiterung)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 1)

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

z.B. 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 2)

z.B. (0,3) — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem §16 BauNVO

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

z.B. BT 18 — Bebauungstiefe gem. § 23 (4) BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 3)

o — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Wohngebäude :

1 — Flächen für die Anpflanzung von Feldgehölzen (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 4)

2 — Flächen für die Anpflanzung von Hecken (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 5)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

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

2. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO:
Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht zugelassen.

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

3. Gem. § 23 (4) BauNVO darf eine Bebauungstiefe von 18 m, gemessen von der tatsächlichen Straßengrenze, nicht überschritten werden. Dabei ist eine Tiefe von mind. 3m, gemessen von der tatsächlichen Straßengrenze, von baulichen Anlagen freizuhalten.
Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen gem § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus heimischen Laubgehölzen ist gem. Pflanzliste vorzunehmen und zu unterhalten. Je 100 m² sind 5 Heister der Sortierung 150/175 und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 anzupflanzen.

5. Eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen ist an den seitlichen Grundstücksgrenzen gem. Pflanzliste vorzunehmen und zu unterhalten.

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

SD
35°-42°

1. Dächer

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

Dachneigung für Hauptgebäude.

Hauptfirstrichtung

Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbige, schiefergraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien verwendet werden.

Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,60 und am Ortgang 50 cm nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sollen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf insgesamt nur 50 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf 3,50 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.

Die Dächer der Gauben sind in Material und Farbe dem Dach anzupassen.

2. Außenwände

Zulässig sind:

Putz, geschlämmtes und gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk. Verkleidungen aus Holz, Naturschiefer oder Natursteln sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der Fassadenfläche bedecken.

Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine u.ä.) ist unzulässig.

Für geputzte, gestrichene, geschlämmte und in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur erd-, sandfarbene oder weiße Farbtöne zulässig.

Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im gleichen Außenmaterial herzustellen.

Carports und Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Fassadengliederung

Die Fassaden sind durch Fenster- und/oder Türöffnungen mit stehendem Format zu gliedern.
Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune oder Laubgehölzhecken bis 0,80 m Höhe zulässig, im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sind ausschließlich Hecken mit heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

5. Befestigte Flächen

Als Beläge für die befestigten bzw. versiegelten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.

6. Aufschüttungen und Aufgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig, soweit sie nicht in Verbindung mit baulichen Anlagen stehen.

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

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

empfohlene Baukörperstellung

Straßenfläche

RV — Regenwasserversickerung

## V. Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

**Heister zweimal verpflanzt 150/175**

| | |
|---|---|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hainbuche | Carpinus betulus |

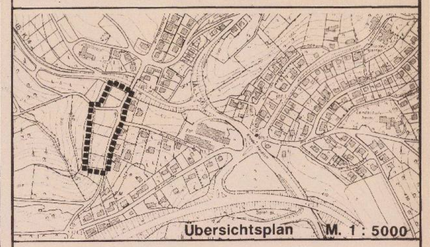
**Sträucher zweimal verpflanzt 60/150**

| | |
|---|---|
| Efeu | Hedera helix |
| Eibe | Taxus baccata |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Felsenbirne | Amelanchier |
| Holunder, Schwarzer | Sambucus nigra |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Ohrweide | Salix auvita |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schneeball, Gemeiner | Viburnum opulus |
| Schneeball, Wolliger | Viburnum lantana |

## VI. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

gez. Ohly — Bürgermeisterin
gez. Dr. Kunert — Stadtverordneter
gez. Wurm — Schriftführer




# 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4

# „Rhode" der Stadt Olpe

## über Art und Maß der Nutzung

**Satzung vom 23.09.96**
**Gemarkung Rhode**
**Flur 3**

Maßstab 1:1000
0 10 20 40 60 80 100 160m