

Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 14.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.03.2002 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 29.04.2002, 2. Einzelanhörung vom 30.04.2002 bis 31.05.2002.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.  Olpe, 11.06.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel  (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 11.06.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel  (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 04.07.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.  Olpe, 19.07.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel  (Knoebel) Technischer Beigeordneter

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastralmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 19.07.2002 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 04.07.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.  Olpe, 19.07.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel  (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 19.07.2002 gez. Figge Kreisvermessungsamt (LS)	Olpe, 19.07.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel  (Knoebel) Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 10.07.2002 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.07.2002 bis einschließlich 28.08.2002 öffentlich ausliegen.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 24.09.2002 als Satzung beschlossen.  Olpe, 04.10.2002 gez. Müller Bürgermeister Schriftführer
Olpe, 29.08.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel  (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 04.10.2002 gez. Müller Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten des Plans
Der Beschluss über den Bebauungsplan und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 10.07.2002 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.07.2002 bis einschließlich 28.08.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.  Olpe, 16.10.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel  (Knoebel) Technischer Beigeordneter

## PRÄAMBEL

Aufgrund der/ des § 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 das Gesetz vom 30. April 2002 (GV. NRW. S.160);

§§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S.1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1950);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BnlSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1914f);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.464);

Verordnung über die Anordnung der Bauflächen und die Darstellung des Planbildes (PlanzeichV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 24.09.2002 die planungsgerechten Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

## I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textueller Festsetzung Nr.1, Nr.5 und Nr.6)
  - MD Dörfergebiet gem. § 5 BauNVO (i.V. mit textueller Festsetzung Nr.2, Nr.5 und Nr.6)
  - SO Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO, Jugenddorf (i.V. mit textueller Festsetzung Nr.3)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- GR Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
  - GFZ Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
  - Höhe der Oberkante von Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ... über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textueller Festsetzung Nr.4)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
  - Geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textueller Festsetzung Nr.7)
- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
- Verkehrflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr.12 und 14 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Elektrizität
  - Flächen für Aufschüttungen, Abrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr.26
  - Aufschüttung

## 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.
  - Dörfergebiet gem. § 5 BauNVO: Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 5 (2) Nr.8 und 9 sowie (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
  - Sondergebiete gem. § 11 BauNVO: Zweckbestimmung Jugenddorf (Berufliche Bildungsinstitutionen) Die Art der Nutzung wird in folgende festgesetzte Bereiche gegliedert:  
SO<sup>1</sup> für Zubehörräumlichkeiten (Internet)  
Zulässig sind nur Wohngebäude.  
Kellergeschosse, die bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf nach der Landesbauordnung als Vollgeschosse zählen, werden nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet. (BGBl. I 1991 S.58);  
SO<sup>2</sup> für Verwallung, Küchenanlege, Gemeinschaftsräume, Vertrags- und Hürde  
SO<sup>3</sup> für Ausbildungs- und berufliche Lehrwerkstätten, zum Beispiel für folgende Fachrichtungen: Metall, Holz, Elektro, Malerei, Gartenbau, Textil, Kosmetik, Hauswirtschaft oder Bauhandwerk.  
Zulässig sind nur Einrichtungen, die durch Erschütterungen nicht stören. Der von den Anlagen und Betriebsstätten ausgehende Lärm darf die Immissionswerte von tagüber 55 dB (A) und nachts 40 dB(A), gemessen an den Grundstücksgrenzen, nicht überschreiten. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Für Grundstücke, auf denen für bauliche Anlagen die Höhe der Oberkante von Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß festgesetzt ist, gilt, daß Kellergeschosse, die bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf nach der Landesbauordnung als Vollgeschosse zählen, nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Stallplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur festgesetzten Fläche, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
  - Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgartenfläche ist auf der gesamten Grundstücksbreite in der Tiefe von der Straßenverkehrsfläche bis zur straßenseitigen Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten.
- 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 und Eingangswege sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterdecken zugelassen.

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

- Dächer**  
Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.  
Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.  
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schalllinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.  
Für die Dachbedeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgrau oder dunkelbraune Bedeckungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) 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 Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zierendekungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Flächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.  
Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiesprabschichten ist ebenfalls erlaubt.  
Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.  
Dachaufbauten müssen auf die Fassadegliederung Bezug nehmen.  
Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.  
Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.
- Außenwände**  
Zulässig sind Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturstein oder Naturstein sind 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 Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig.  
Zulässige Farben:  
hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1015 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018).

Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belastende Leasuren und Farben zulässig.

- Fassadengliederung**  
Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Form gegliedert werden.  
Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind an der Straßenseite nur als Holzzäune (z.B. Stokelanzonen) oder ständergerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,0 m Höhe zulässig.
- Aufschüttungen und Abrabungen**  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abrabungen) sind unzulässig. Soweit sie in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden stehen, sind den natürlichen Geländeverlauf nicht störende Veränderungen zulässig.  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.

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

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Aufteilung der Verkehrsfläche:  
- Grünfläche, Böschung  
- Gehweg  
- Fahrbahn  
- anzuflanzender Baum, Stellplatz  
- Rinne

## V. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.  
Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans Nr.16 der Stadt Olpe "Jugenddorf Eichhagen" vom 25.02.1975 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.  
gez. Müller  
Bürgermeister  
Schriftführer



STADT OLPE  
Bebauungsplan Nr.16  
"Jugenddorf Eichhagen"  
Neufassung

Satzung vom 04.10.2002

Gemarkung: Rhode  
Flur: 4

