Übersichtsplan M. 1:5000

PRÄAMBEL

Aufgrund des/des §§ 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)

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 Planinhaltes (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 20.03.97 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. 49

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (i. V. mit textl. Festsetzung Nr. 1)

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet 1 gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 2)

WA 2 — Allgemeines Wohngebiet 2 gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 3 und 6)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0,8 — 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

Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 4,5, und 8)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 4,5 und 8)

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

Flächen für Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Ga — Flächen für Garagen (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 9)

Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

ST — Flächen für Stellplätze (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 6)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen und Spielplätze und Friedhöfe gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Friedhof

p — private Grünfläche

Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB

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

Zu erhaltender Baum

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

Zu pflanzender Baum (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 7)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

1. Die Grenzen der Verkehrsflächen, Grünflächen und Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

2. Allgemeines Wohngebiet 1 gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

3. Allgemeines Wohngebiet 2 gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 (10) BauNVO werden die Erweiterung, Änderung, oder Erneuerung der in diesem Allgemeinen Wohngebiet vorhandenen Anlagen "Schule für Altenpflege" und "Verwaltung des Caritasverbandes" für allgemein zulässig erklärt

Maßder baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB

4. 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.
Überschreitungen gem. § 19 satz 4 BauNVO werden zugelassen.

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

5. Garagen sind gem. § 23 (5) BauNVO nur auf den überbaubaren oder ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

6. Stellplätze sind gem. § 23 (5) BauNVO nur auf den überbaubaren oder ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

7. Im Bebauungsplangebiet ist auf jeder dafür vorgesehenen Fläche ein standortgerechter heimischer Baum einer Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.

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

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 (1) Nr. 1, 4 und 5 BAUO NW

1. Dächer

SD 35°-42° — Dachneigung für Hauptgebäude

Hauptfirshrichtung

Die Firshrichtung kann für Nebendächer abweichend zur Hauptfirst angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

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

Die Verwendung glasierter oder glänzender Dacheindeckungsmaterialien ist unzulässig.

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

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sollen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Dachgauben sind nur in Form von Giebel-, Schlepp- oder Dreiecksgauben zulässig.

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 der Giebelwinden 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, Naturschiefern oder Natursteinen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der Fassadenfläche bedecken.

Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine u.a.) 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 Ausgangsmaterial herzustellen.

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.Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

empfohlene Baukörperstellung

vorhandene Gebäude

RV — Grundstücke mit Regenwasserversickerung

## VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 über Art und Maß der ehem. Gemeinde Rhode vom 16.05.1966 außer Kraft.

gez Müller
Bürgermeister ~~Stadtverordneter~~

gez. Wurm
Schriftführer

**Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung**

Die Stadtverordnetenversammlung ~~Der Planungs- und Bauausschuß~~ der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 14.12.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) des BauGB und die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 28.02.96 öffentlich bekanntgemacht.
Öffentliche Darlegung und Anhörung haben stattgefunden.
1. Bürgerversammlung am 19.03.96
2. Einwohnerbörung vom 20.03.96 – 19.04.96

Olpe, den 13.11.1996

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Oberbaurat

**Planung**

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.

Olpe, den 13.11.1996

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Oberbaurat

**Geometrische Eindeutigkeit**

Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
**Stand der Planunterlage: 04.12.1996**

Olpe, den 23.04.1997

(LS) gez. Kötting, KVD

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

~~Der Stadtverordnetenversammlung~~ Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 4.12.96 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.

Olpe, den 13.12.1996

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Oberbaurat

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 19.12.1996 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01 bis 03.02.97 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Olpe, den 03.02.1997

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Oberbaurat

**Satzungsbeschluß**

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 20.03.97 als Satzung beschlossen.

Olpe, den 11.04.1997

gez Müller
Bürgermeister ~~Stadtverordneter~~

**Anzeige gem. § 11 BauGB**

Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB ~~ist durchgeführt worden~~ ist nicht erforderlich.

Olpe, den 11.04.1997

~~Bürgermeister~~
Der ~~Stadtdirektor~~
Im Auftrag

gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Oberbaurat

**Inkrafttreten des Planes**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB/Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan ist gem. § 12 BauGB am 24.04.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.

Olpe, den 24.04.1997

~~Bürgermeister~~
Der ~~Stadtdirektor~~
Im Auftrag

gez. Knaebel
(Knaebel)
Städt. Oberbaurat

# Bebauungsplan Nr. 49 der STADT OLPE

## "Rhode Am Hummelsberg"

**Satzung vom 02.04.1997**

**Gemarkung Olpe-Rhode**
**Flur: 1 und 2**

Maßstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50 80 m