



PRÄMBEL

Aufgrund der/ des § 5 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 Gesetz vom 30. April 2002 (GV. NRW. S.160);

§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137), geändert durch Art.7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S.1148) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.486);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerordnung - PlancV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58);

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

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 11.07.2002 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauD NW als Satzung beschlossen.

L ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.67 "Lütringhausen-An der Rhonard"; gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2)
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 und 3)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- Höhe der Oberkante von Fertigfußböden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4)
- Beweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7 und 10)
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr.26
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche; zugunsten der Stadt Olpe und zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) und (5) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) Nr.21 und (5) BauGB
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald gem. § 9 (1) Nr.18 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.9)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB - Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen
- Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.9 und 12)

- Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhalten von Bäumen
 - Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.11, 12 und 13)
- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- Alle nachfolgenden Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "1. Erklärung der Planzeichen" verweisenden Erläuterung.
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB**
1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; Gem. § 1 (5) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
 2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 6 (2) Nr.6, 7 und 8 sowie (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
 3. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Gem. § 1 (4) BauNVO ist der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB**
4. Für Grundstücke, auf denen für bauliche Anlagen die Höhe der Oberkante vom 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 Berechnung zur Geschosflächenzahl und zur Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB**
5. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
 6. Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von 10,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
 7. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ingesamt darf eine Größe von 30,0 qm nicht überschritten werden. Die Vorgeräteleiste ist auf der gesamten Grundstücksbreite in der Tiefe von der Straßenverkehrsfläche bis zur straßenseitigen Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB**
8. Im Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten - auch als Mischformen - angelegt werden:
 - ornamentale Magerwiese
 - Blumenwiese
 - Fern- und Laubbarten
 - Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten
 - Waldgärten
 - Wildkräutergärten oder
 - Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke
- 9. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehäuzen, freiwachsenden Hecken und stützer Waldobstbau vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:**
- je 200 qm 1 Baum I. Ordnung, 1 Baum II. Ordnung, 3 Heister und 30 Sträucher
 - Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
 - Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
 - zweimal verpflanzte Heister 150/ 175 cm hoch und 65/ 80, 85/ 100 oder 100/ 150 cm hoch
- Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen.
- Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG**
- 10. Befestigte Flächen**
- Als Befestigte Flächen sind Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decke oder Schotterrasen zugelassen.
- 11. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für die erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind:**
-
- 12. Die mit nachfolgenden Symbolen bezeichneten Ausgleichsflächen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.**
-
- 13. Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 5.6 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.**

Für geputzte, gestrichene, geschlämte, 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. 1013 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 901, 903 und 904) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018).
- Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasuren und Farben zulässig.
- Die vorgenannten Gestaltungsoptionen sind zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. 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 Einfriedungen sind an der Straßenfront und an sonstigen Grundstücksgrenzen nur als Holzzaune oder stoffartige Hecken (z.B. Hänubuchecke, Weißdornhecke) bis 10 m Höhe zulässig.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Soweit sie in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden stehen, sind den natürlichen Geländeverlauf nicht störende Veränderungen zulässig.
6. Antennen Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESTELTZEN VORSCHRIFTEN GETRÜFFENEN FESTSETZUNGEN

- Vorhandene Grundstücksgrößen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrößen
- Vorhandene Gebäude
- Auffüllung der Verkehrsfläche:
 - Grünfläche
 - Gehweg
 - Fahrbahn
 - Rinne
- Abgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung mit Kennzeichnung der Zonen.

V. PFLANZLISTE

- Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung
- | | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Bäume I.Ordnung | Acer pseudoplatanus |
| Bergeahorn | Quercus robur |
| Stieleiche | Tilia cordata |
| Winterlinde | |
| Bäume II.Ordnung | Sorbus aucuparia |
| Obereiche | Acer campestre |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| hainbuche | Prunus avium |
| Wildkirsche | |
| Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt | Sorbus aucuparia |
| Obereiche | Carpinus betulus |
| hainbuche | Corylus avellana |
| Wildkirsche | Crataegus monogyna |
| Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt | Hedera helix |
| Efeu | Taxus baccata |
| Elbe | Amygdalier |
| Feistenbirne | Sambucus nigra |
| Holunder, Schwarzer | Rosa canina |
| hundertrot | Cornus mas |
| Kornelkirsche | Ligustrum vulgare |
| Liguster | Sorbus arifolia |
| Mehlschere | Salix aurita |
| Obweide | Schneeball, Gemeiner |
| Schneeball, Gemeiner | Viburnum opulus |
| Schneeball, Walliger | Viburnum lantana |
| Waldspindel | Eunymus europaeus |

VI. INKRAFTTRETEN

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

| | |
|---------------|----------------|
| gez. Müller | gez. Schnütgen |
| Bürgermeister | Schriftführer |

| | | | |
|---|---|---|--|
| Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung | Planung | Geometrische Eindeutigkeit | Beschluss zur öffentlichen Auslegung |
| Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 23.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.04.2000 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 16.05.2000, 2. Einzelanhörung vom 17.05.2000 bis 16.06.2000. | Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. | Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den kostenmäßigsten Bestand der Liegenschaftskarte am 25.04.2002 betrifft. | Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 01.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 14.03.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute Auslegung beschlossen. |
| Olpe, 02.11.2000 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Techn. Beigeordneter | Olpe, 02.11.2000 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Techn. Beigeordneter | Olpe, 25.04.2002 gez. Flgge KVR (LS) | Olpe, 20.03.2002 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Techn. Beigeordneter |
| Öffentliche Auslegung | Satzungsbeschluss | Inkrafttreten des Plans | Übersicht Maßstab 1.5000 |
| Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 08.02.2001 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2001 bis einschließlich 26.03.2001 öffentlich ausliegen. | Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 11.07.2002 als Satzung beschlossen. | Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 23.07.2002 öffentlich bekanntgemacht worden. | |
| Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 20.03.2002 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.04.2002 bis einschließlich 30.04.2002 erneut öffentlich ausliegen. | Olpe, 15.07.2002 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Techn. Beigeordneter | Olpe, 25.07.2002 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Techn. Beigeordneter | |
| | Olpe, 15.07.2002 Der Bürgermeister Bürgermeister gez. Schnütgen Schriftführer | | |

STADT OLPE

Bebauungsplanes Nr.67 "Lütringhausen An der Rhonard"

Satzung vom 15.07.2002

Gemarkung: Olpe - Land
Flur: 2

Maßstab 1 : 500