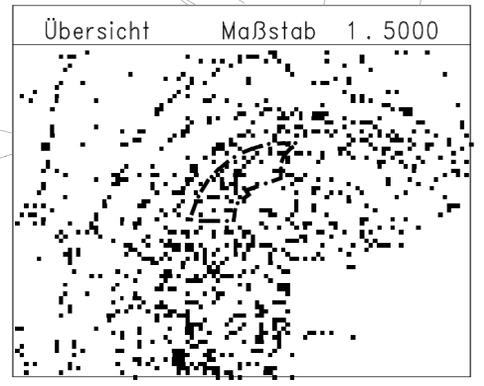


<p><b>Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung</b></p> <p>Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 25.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühe Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Der Beschluss wurde am 03.11.2003 öffentlich bekannt gemacht. Die frühe Bürgerbeteiligung hat stattgefunden:</p> <p>1. Bürgerversammlung am 20.11.2003, 2. Einweihung vom 21.11.2003 bis 22.12.2003</p> <p>Olpe, 02.03.2004</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	<p><b>Planung</b></p> <p>Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.</p> <p>Olpe, 02.03.2004</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>
<p><b>Geometrische Eindeutigkeit</b></p> <p>Es wird beschließt, dass die Planunterlagen im Änderungsbereich den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 12.11.2003 betrifft.</p> <p>Olpe, 29.03.2004</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>Olpe, 07.04.2004</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>Kreis Olpe Der Landrat im Auftrag</p> <p>gez. Függe (Függe) Kreisvermessungsrat</p> <p>(LS)</p>	<p><b>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b></p> <p>Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 25.03.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.</p> <p>Olpe, 29.03.2004</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>
<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 29.03.2004 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.04.2004 bis einschließlich 14.05.2004 öffentlich ausliegen.</p> <p>Olpe, 02.06.2004</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 14.07.2004 als Sitzung beschlossen.</p> <p>Olpe, 04.08.2004</p> <p>gez. Müller Bürgermeister</p> <p>gez. Schnütgen Schriftführer</p>
<p><b>Inkrafttreten des Plans</b></p> <p>Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 16.08.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Olpe,</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	



**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 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S.766);

§§ 1 bis 4b und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.37), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-Verfälschungsänderungs vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (NatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.193);

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.466);

Verordnung über die Ausorbereitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S.766);

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

**I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.27 "Sondern-Ortsenerweiterung Nord"; gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans Nr.27 "Sondern-Ortsenerweiterung Nord"; gem. § 9 (7) BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2)

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

z.B. 0,4

z.B. 0,8

z.B. II

z.B. TH = 330,60 m

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3, 4 und 5)

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg

Mit Geh-, Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr.26

Aufschüttung

Abgrabung

Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr.23 BauGB – Ausgleichsflächen gem. §§ 10 und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7 und 8)

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

Die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. Erklärung der Planzeichen" verweisenden Erläuterung.

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

- Die Grenzen der Verkehrs- und Grünflächen sowie Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

- Als Belege für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Einwegswege sind nur wasser- und lufturchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.

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

- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, insofern dort eine Größe von 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
- Nebenanlagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von mind. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

LR

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt.

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 10 und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG

- Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Planungsbereichs, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUD NW**

1. Dächer

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

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

Zulässige Hauptfirstrichtung.

Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstr angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschosse bis zur Schrittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dachdeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelbraune Beschichtungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (seldematt) 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 Dachdeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentale Flächen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt. Dachüberstände dürfen an der Traufe 1,00 m und am Ortgang 0,60 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 50 % 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.

**2. Außenwände**

Zulässig sind Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Fachwerkbauten. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind zulässig, wenn sie nicht mehr als ein 1/3 der gesamten Fassadenfläche bedecken.

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

Für geputzte, gestrichene, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (seldematt) zulässig.

Zulässige Farben:

hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9019).

Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasuren und Farben zulässig.

Für untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farbtöne anzupassen.

Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haus- und Nebengebäude sowie für Garagen, Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Auffüllung der Verkehrsfläche:

- Böschung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzen von Bäumen

**V. INKRAFTTRETEN**

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

Im Geltungsbereich der Satzung der Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.27 "Sondern - Ortsenerweiterung Nord" vom 31.01.1985 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller Bürgermeister

gez. Schnütgen Schriftführer

**STADT OLPE**

**Bebauungsplan Nr.27 "Sondern - Ortsenerweiterung Nord" 1.Änderung**

Satzung vom 04.08.2004

Gemarkung: Rhode

Flur: 8

Maßstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50 80m