



Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung	Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 04.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.07.2002 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.  Olpe, 10.06.2002 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel  (Knaebel) Technischer Beigeordneter	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 katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 19.07.2002 betrifft.  Olpe, 19.07.2002  gez. Figue (LS)	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. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	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.  Olpe, 29.08.2002 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter

  

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 24.09.2002 als Satzung beschlossen.  Olpe, 04.10.2002 gez. Müller Bürgermeister	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 16.10.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.  Olpe, 16.10.2002 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter

  

**PRÄMBEL**

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 (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.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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.258)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 24.09.2002 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.43 "Rehringhausen" (2. vereinf. Änderung); 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)

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 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

z.B. TH 350,0 m über NN Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO

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

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

**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.
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (2) Nr.2 und (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

- Dächer**
  - SD Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen in dem mit SD gekennzeichneten Bereich zulässig.
  - 35°-42° Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen in dem mit 35°-42° gekennzeichneten Bereich.
  - 0°-20° Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen in dem mit 0°-20° gekennzeichneten Bereich.
- Drempel** sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbige, schiefergrau oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Solaranlagen 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 und im Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.
- Dachneinschnitte sind unzulässig.
- Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
- Dachgauben sind nur in Form von Giebel-, Schlep- oder Dreiecksgauben zulässig.
- 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 übersteigen. 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, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturschiefer 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, geschlämte und in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene oder weiße Farbtöne zulässig.
  - Die vorgenannten Fassadengrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen, Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- Fassadengliederung**
  - Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.
  - Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.
- Einfriedungen**
  - Einfriedungen sind an der Straßenfront nur als Holzzäune (z.B. Staketenzaun) oder standortgerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,2 m Höhe zulässig.
- Anntennen**
  - Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 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.
  - 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 BETROFFENEN FESTSETZUNGEN**

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

**V. INKRAFTTRETEN**

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

Im Geltungsbereich der Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.43 "Rehringhausen" vom 12.04.2000 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller  
Bürgermeister

gez. Avdija  
Schriftführer

  

**Übersicht** Maßstab 1.5000

  

**STADT OLPE**

**Bebauungsplan Nr.43 "Rehringhausen" (2.vereinfachte Änderung)**

Satzung vom 04.10.2002

Gemarkung: Kleusheim  
Flur: 20

Maßstab 1.500