



**PRÄAMBEL**

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. 686), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 234);

§ 5 1 bis 4b und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1997 (BGBl. I S. 2144), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch art. 12 0/4-Verordnungsänderung vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bml Nat SchG 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. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 255).

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 18.12.2003 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 des Bebauungsplans Nr. 43 "Rehringhausen" gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 "Rehringhausen" gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Rehringhausen" gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 18 (5) BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

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

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

MD  
Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)

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

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

z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

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

z.B. FH 3500 m Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (Dachbau) in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 18 und 19 BauNVO

Beweißen, Überbauern und nicht überbauere Grundstückeflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.2c BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gießbrunnen gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB - Ausweichflächen gem. §§ 1a und 11a BauGB sowie § 21 UmwSchutz für Eingriffe durch Wohnbau und Erschließungsmaßnahmen

<b>Beschluss zur Planaufstellung</b>	<b>Planung</b>
Der Ausschuss Umwelt, Planung, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 25.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 7 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.10.2003 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.  Olpe, 05.09.2003 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
<b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 29.09.2003 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.10.2003 bis einschließlich 14.11.2003 öffentlich ausgelegt.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 18.12.2003 in der Sitzung beschlossen.  Olpe, 22.12.2003 gez. Müller Bürgermeister gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
<b>Inkrafttreten des Plans</b>	
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einräumung des Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 09.01.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.	Olpe, 17.01.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

**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

1. Die Grenzen der Verkehrs- und Grünflächen sowie Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Gem. § 1 (4) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (1) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

3. Dorfgebiet 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.

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

1. **Dächer**

SD  
35°-42°

Zulässige Dachneigung für die Hauptflächen.  
Abweichend von dieser Festsetzung können Dachneigungen untergeordneter Anbauten an die vorhandene Dachneigung des Hauptgebüdes angepasst werden.

Zulässige Hauptfirstrichtung  
Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.  
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Firsthöhe der untersten Dachgebälde bis zur Sohllinie der Außenwand mit der Dachstuhl gemessen.

Für die Dachbedeckung dürfen nur anthrazitfarbige, schiefergrau oder dunkelbraune Bedeckungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Solarerregende sind dieser Festsetzung ausgenommen.  
Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.  
Dachüberstände dürfen an der Trauf- und am Ortgang 0,50 m nicht überschreiten.  
Dachschneidlinie sind unzulässig.  
Dachbolzen müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.  
Dachbolzen sind nur in Form von Giebel-, Schleppe- oder Dreiecksbolzen zulässig.  
Die Gesamtlänge der einzelnen Dachbolzen darf je Traufseite insgesamt nur 40 % der Firsthöhe betragen. Die Breite der einzelnen Dachbolzen darf im äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.  
Die Dächer der Dachbolzen sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

2. **Außenwände**

Zulässig sind Putz, geschliffenes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Fachwerkbau. Verkleidungen aus Holz, 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 gestrichelte, gestrichene, geschlämte und in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene oder weiße Farbtöne zulässig.  
Die vorgehängten Geländegrundrisse zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude. Weitergehende sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
Vorhandene Gebäude

**VI. INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.  
Im Geltungsbereich der Satzung der 3. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 "Rehringhausen" von 12.04.2000 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller  
Bürgermeister  
gez. Schüttgen  
Schriftführer

<b>Geometrische Eindeutigkeit</b>	<b>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b>
Es wird bestätigt, daß die Planunterlagen in den Änderungsarten die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den kostenmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 14.10.2003 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planung, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 25.09.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.  Olpe, 06.10.2003 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
<b>Inkrafttreten des Plans</b>	
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einräumung des Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 09.01.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.	Olpe, 17.01.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

**5. Fassadengliederung**

Die Fassaden sollen durch Fenster- und/oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.  
Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.  
**4. Einfriedungen**  
Einfriedungen sind an der Straßenseite nur als Holzbohle (z.B. Staketenzaun) oder Alufolienbohle (z.B. Holzbuchenecke, Weißdornhecke) bis 1,20 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.  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.  
**6. Befestigte Flächen**  
Als Beläge für die befestigten bzw. versiegelten Flächen wie Einfahrten, Stadielsteine und Einwegwege sind nur Fliesenmaterial, wasserundurchlässige Decke oder Schotterdecken zugelassen.  
**7. Antennen**  
Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

**Übersicht** Maßstab 1 : 5000

**STADT OLPE**

**Bebauungsplan Nr.43 "Rehringhausen" (3.vereinfachte Änderung)**

Satzung vom

Gemarkung: Kleusheim  
Flur: 20

Maßstab 1 : 500