

Beschluß zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung	Geometrische Eindeutigkeit	Beschluß zur öffentlichen Auslegung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluß	Inkrafttreten des Plans
Der Ausschuß Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 19.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 01.11.2000 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 13.11.2000, 2. Einzelanhörung vom 14.11.2000 bis 13.12.2000. Olpe, 08.01.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel Technischer Beigeordneter	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 08.01.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) 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 Liegenschaftsart am 07.02.2001 betrifft. Olpe, 21.05.2001 gez. Kölling, KVO (LS)	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. Olpe, 08.02.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	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 ausgelegt. Olpe, 09.04.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 28.05.2001 als Satzung beschlossen. Olpe, 01.06.2001 gez. Müller Bürgermeister gez. Schnölgen Schriftführer	Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einreichnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 22.06.2001 öffentlich bekanntgemacht worden. Olpe, 25.06.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter



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 Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NRW. S. 245);
§§ 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), bereinigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 157);
§ 8 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 885), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 1998 (BGBl. I S. 2995);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) 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 Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. 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)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 28.05.2001 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. 52 "Rhode - An der Vogelrute" gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauVO
	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 1)
	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauVO
	Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlage in ...m über NN als Höchstmaß gem. § 16 BauVO (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 2)
	Beweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Offene Beweise gem. § 22 BauVO
	Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauVO
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5)
	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
	Flächen für die Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
	Abwasser
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen: Gas, unterirdisch
	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sowie Flächen mit Bindungen für Begrünung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Landschaften gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB - Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 2 (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10)
	Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10)
	Anpflanzungen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 8 und Nr. 8)
	Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 7)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
	Leitungsrecht (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 11)
	Leitungsrecht (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 12)
	Leitungsrecht (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 13)
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr. 26
	Aufschüttung
	Abgrabung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Alle nachfolgenden 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

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO:
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauVO sind die in § 4 (5) BauVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

2. Grundstücke, auf denen für bauliche Anlagen die Höhe der Oberkante vom Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß festgesetzt ist, gilt, daß Vollgeschosse, die bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf nach der Landesbauordnung als Vollgeschosse zählen, nicht auf die Berechnung der Geschosshöhenzahl und zur Anzahl der Vollgeschosse umgerechnet werden.

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

3. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgartengröße ist auf der gesamten Grundstücksbreite in der Tiefe von 15,0 m oder bis zur rückwärtigen Baugrenze, jeweils gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

4. Garagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von mind. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
5. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgartengröße ist auf der gesamten Grundstücksbreite in der Tiefe von der Straßenverkehrsfläche bis zur straßenseitigen Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten.
Insgesamt darf eine Fläche von 30,0 qm nicht überschritten werden.

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

6. 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:
- artenreiche Magerwiese
- Blumenwiese
- Farn- und Laubgarten
- Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten
- Waldgarten
- Wildkräutergarten oder
- Wildhecken auf den höheren Bereichen der Grundstücke

7. Die vorhandenen Niederwüldstrukturen sind in ihrem Bestand zu sichern und weiter zu entwickeln.

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 2 (i.V. mit "II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB" Nr. 8)

8. Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind:

9. Die mit nachfolgendem Symbol bezeichneten Ausgleichsflächen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

10. Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 5.6. aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

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

11. Für die im zeichnerischen Teil mit "I^r" bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

12. Für die im zeichnerischen Teil mit "I^r" bezeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung und zur Anlage einer Entwässerungsrinne zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

13. Für die im zeichnerischen Teil mit "I^r" bezeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zur Führung einer Gasleitung zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUGB NW

SD	Dächer In den mit "SD" gekennzeichneten Bereichen sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Krüppelwalmdächer sind zulässig. In den mit "gD" gekennzeichneten Bereichen sind für Wohngebäude nur Satteldächer oder Dächer mit angelegtem oder versetztem Pulldach jeweils nur mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen. Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstrichtung angeordnet werden. Dachstuhl bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Berechnet wird die Höhe des Dachs von OK Rohdecke bis OK Mauerwerk (Ringanker). Für die Dachbedeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-88 (Leidennell) verwendet werden. Zulässige Farben: schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 7005, 7016 und 7021) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028). Die Verwendung von hellen oder hellgrünen, gelben, roten, orangefarbenen und ungelblichen verglasten Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiesprabschichten ist ebenfalls erlaubt. Dachoberflächen dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Firstpunkt 1,00 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.
gD	
35°-42°	
←→	

3. Fassadengliederung
Die Fassaden sollen durch Fenster- und/oder Türöffnungen mit stehendem Formel gegliedert werden.
Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen
Einfriedungen sind an der Straßenfront nur als Holzzone (z.B. Staketenzaun) oder standortgerechte Hecke (z.B. Hainbuchenhecke, Weißdornhecke) bis 1,0 m Höhe zulässig.

5. Bepflanzte Flächen
Als Bäume für die bepflanzten oder versiegelten Flächen wie Einfriedungen, Stellplätze und Eingangswege sind nur Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterdecken zugelassen.

Bei bepflanzten Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

6. 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.

7. Antennen

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHT- RICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN BETROFFENEN FESTSETZUNGEN

	Vorhandene Grundstücksgrößen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrößen
	Vorhandene Gebäude
	Aufteilung der Verkehrsfläche: - Grünfläche, Bepflanzung - Gehweg - Fahrbahn - anzapflanzender Baum, Stellplatz - Rinne
	Nordpfeil

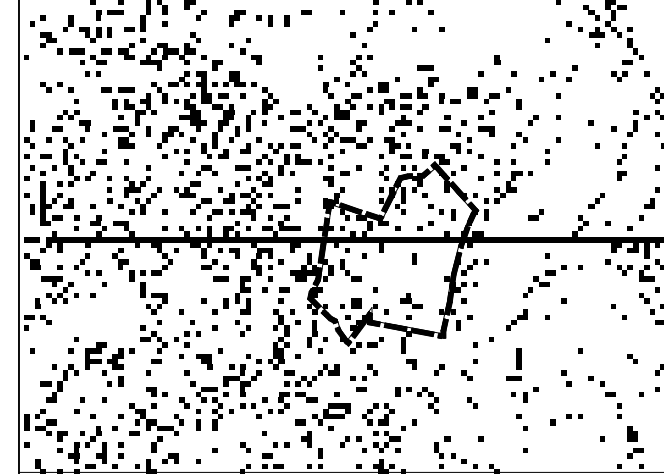
V. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 (über Art und Maß) der ehem. Gemeinde Rhode vom 16.5.1966 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister
gez. Schnölgen
Schriftführer

Übersicht Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr.52
"Rhode -
An der Vogelrute"

Satzung vom 01.06.2001

Gemarkung: Rhode

Flur: 2

Maßstab 1 : 500
0 5 10 20 30 40 50 80 m