

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 12.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen.
Olpe, 13.01.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Der Beschluss wurde am 02.03.2009 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 11.03.2009, 2. Einzelanhörung vom 12.03.2009 bis 14.04.2009. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 11.05.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 27.05.2009 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 18.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.
Olpe, 27.05.2009 Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag gez. Flige (Flige) Kreisvermessungsdirektor	Olpe, 22.06.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
(LS)	

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 26.06.2009 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis einschließlich 07.08.2009 öffentlich ausgelegt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.
Olpe, 10.08.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 10.08.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 17.09.2009 gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.	Der Beschluss über den Bebauungsplan in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 14.10.2009 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.
Olpe, 18.09.2009 gez. Müller Bürgermeister gez. Schnüttgen Schriftführer	Olpe, 19.10.2009 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.866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S.514);

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S.666);

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.55);

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 Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S.708)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe in der Sitzung am 17.09.2009 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Sitzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.113 "Rhode-Hauptmanns Garten" 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

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet.

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

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 3 bis 5)

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Verkehrflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Parkplatzfläche (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 5)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 3 (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)

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

Öffentliche Grünfläche

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.25 BauGB

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 7)

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

Grundstücke mit Ausgleichspflicht (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 8 und 9)

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 Art der baulichen Nutzung stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Tiefe von 22,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

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

- Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

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

- Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger befestigt.

GR/FR/LR

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt. Oberflächlich ist eine Regenwasserflutmulde vorgesehen.

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.25 BauGB

- 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:

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

- Dächer**

SD

35°-42°

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dachdeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Bedeckungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (Siedemat) verwendet werden.

Zulässige Farben:
schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrün (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8025). Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zinkdeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Dachdeckung ist durchgehend mit nur einer Farbe auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Platten sind unzulässig.

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls zulässig.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,50 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Dachgauben sind nur in Form von Giebel-, Schiepp- 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 3,50 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.

Dacheinschnitte sind an den straßenseitigen Gebäudeteilen unzulässig.
- Außenwände**

Zulässig sind Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Verkleidungen aus Naturschiefer, Naturstein oder Holz 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, geschlammte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farböne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (Siedemat) 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 9018).

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

Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze 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 außen- oder abwechselnd.
- Einfriedigungen**

Einfriedigungen an der Straßenfront sind nur bis 1,00 m Höhe 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.
- Antennen**

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Aufteilung der Verkehrsfläche:
- anzuflanzender Baum-/Zu erhaltender Baum
- Grünfläche
- Fahrbahn

Nordpfeil

V. INKRAFTTRETEN

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

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnüttgen
Schriftführer



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 Art der baulichen Nutzung stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Tiefe von 22,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

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

- Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

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

- Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger befestigt.

GR/FR/LR

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt. Oberflächlich ist eine Regenwasserflutmulde vorgesehen.

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.25 BauGB

- 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:

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

- Dächer**

SD

35°-42°

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dachdeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Bedeckungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (Siedemat) verwendet werden.

Zulässige Farben:
schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrün (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8025). Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zinkdeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Dachdeckung ist durchgehend mit nur einer Farbe auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Platten sind unzulässig.

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls zulässig.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,50 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Dachgauben sind nur in Form von Giebel-, Schiepp- 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 3,50 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.

Dacheinschnitte sind an den straßenseitigen Gebäudeteilen unzulässig.
- Außenwände**

Zulässig sind Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Verkleidungen aus Naturschiefer, Naturstein oder Holz 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, geschlammte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farböne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (Siedemat) 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 9018).

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

Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze 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 außen- oder abwechselnd.
- Einfriedigungen**

Einfriedigungen an der Straßenfront sind nur bis 1,00 m Höhe 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.
- Antennen**

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.



KREISSTADT OLPE

Bebauungsplan Nr.113 "Rhode - Hauptmanns Garten"

Satzung vom 28.09.2009

Gemarkung: Rhode
Flur: 3

Maßstab 1 : 500

