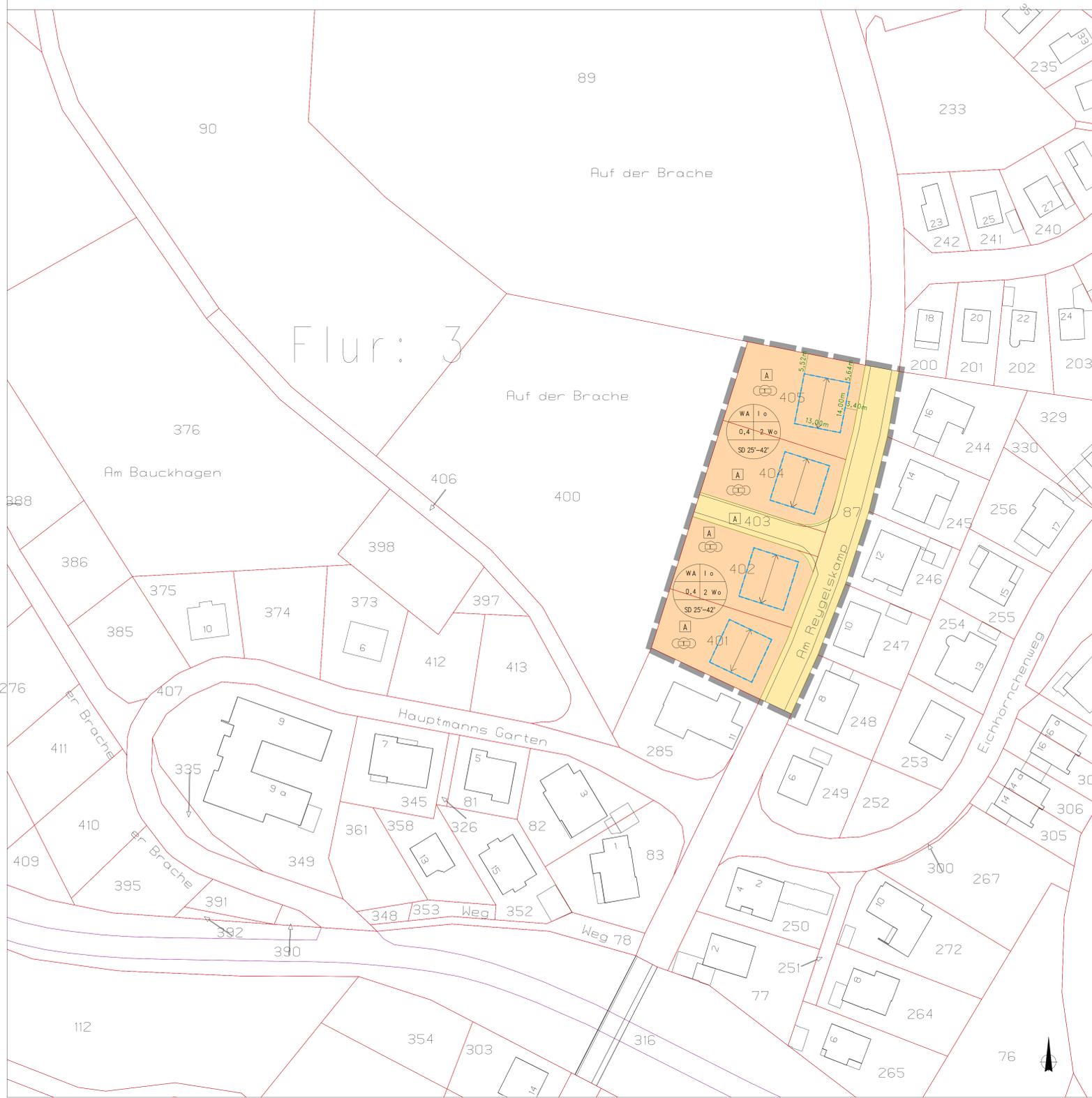


Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen.
Olpe, 25.11.2012 Der Bürgermeister in Vertretung	Der Beschluss wurde am 03.04.2012 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 19.04.2012, 2. Einzelanhörung vom 19.04.2012 bis 21.05.2012. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.
(Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 31.08.2012 Der Bürgermeister in Vertretung (Knoebel) Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 20.09.2012 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.10.2012 bis einschließlich 02.11.2012 öffentlich ausliegen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.
Olpe, 16.11.2012 Der Bürgermeister in Vertretung	Olpe, 16.11.2012 Der Bürgermeister in Vertretung
(Knoebel) Technischer Beigeordneter	(Knoebel) Technischer Beigeordneter

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katasträmlichen Bestand der Liegenschaftskarte am 14.09.2012 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 13.09.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.
Olpe, 14.09.2012 Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag (Függe) Kreisvermessungsdirektor	Olpe, 18.09.2012 Der Bürgermeister in Vertretung (Knoebel) Technischer Beigeordneter
(LS)	

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 19.12.2012 gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einziehung in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 19.12.2012 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.
Olpe, 28.12.2012 Bürgermeister Schriftführer	Olpe, 10.01.2013 Der Bürgermeister in Vertretung (Knoebel) 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.866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. September 2012 (GV. NRW. S.436);

§§ 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1519);

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1995 (BGBl. I S.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S.729)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe in der Sitzung am 19.12.2012 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 88 BauO NRW als Sitzung beschlossen.

- I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr.120 "Rhode-Am Reygelskamp" 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
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugbiet.
 - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 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
 - 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. 6)
 - Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BnatSchG
 - 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 Art der baulichen Nutzung stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; Gem. § 1 (6) Nr.3 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- 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 artische Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.
 - 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 Gartentfläche anzulegen. Die Gartentflächen können in folgenden Arten - auch als Wuchsförmern - angelegt werden:
 - orteneiche Magerwiese
 - Blumenwiese
 - Fern- und Laubgärten
 - Staudengärten, z.B. Bauern- oder Steingärten
 - Waldgärten
 - Wildkräutergärten oder
 - Wäldchen auf den hinteren Bereichen der Grundstücke
- Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BnatSchG
- Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebiets, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

- III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW**
- Dächer**
 - SD
 - 25°-42°
 - Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
 - Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstrichtung angeordnet werden.
 - Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der 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 (seldeimat) verwendet werden. Zulässige Farben: schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 8004, 9003 und 9011), schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028). 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 Ortgang 0,60 m nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Dachguben sind nur in Form von Giebel-, Schlegel- oder Dreiecksgauben zulässig.
 - Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firslänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,50 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.
 - Dachschneitten sind an den straßenseitigen Gebäudeanteilen unzulässig.

- Außenwände**
 - Zulässig sind Putz, geschliffenes 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, geschliffene, in Sichtmauerwerk oder mit Holz verkleidete Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellrosa Farböne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (seldeimat) zulässig. Zulässige Farben: hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 8001, 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 vorgegebenen 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 aufeinander abzustimmen.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen an der Straßenseite 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.

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

403 Flurstücknummer

Aufteilung der Verkehrsfläche:

- Gehweg
- Fahrbahn
- Gehweg

Nordpfeil

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.28 vom 11.10.1973 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

V. INKRAFTTRETEN

Bürgermeister Schriftführer

KREISSTADT OLPE

Bebauungsplan Nr.120 "Rhode - Am Reygelskamp"

Satzung vom 28.12.2012

Gemarkung: Rhode

Flur: 3

Maßstab 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 80m