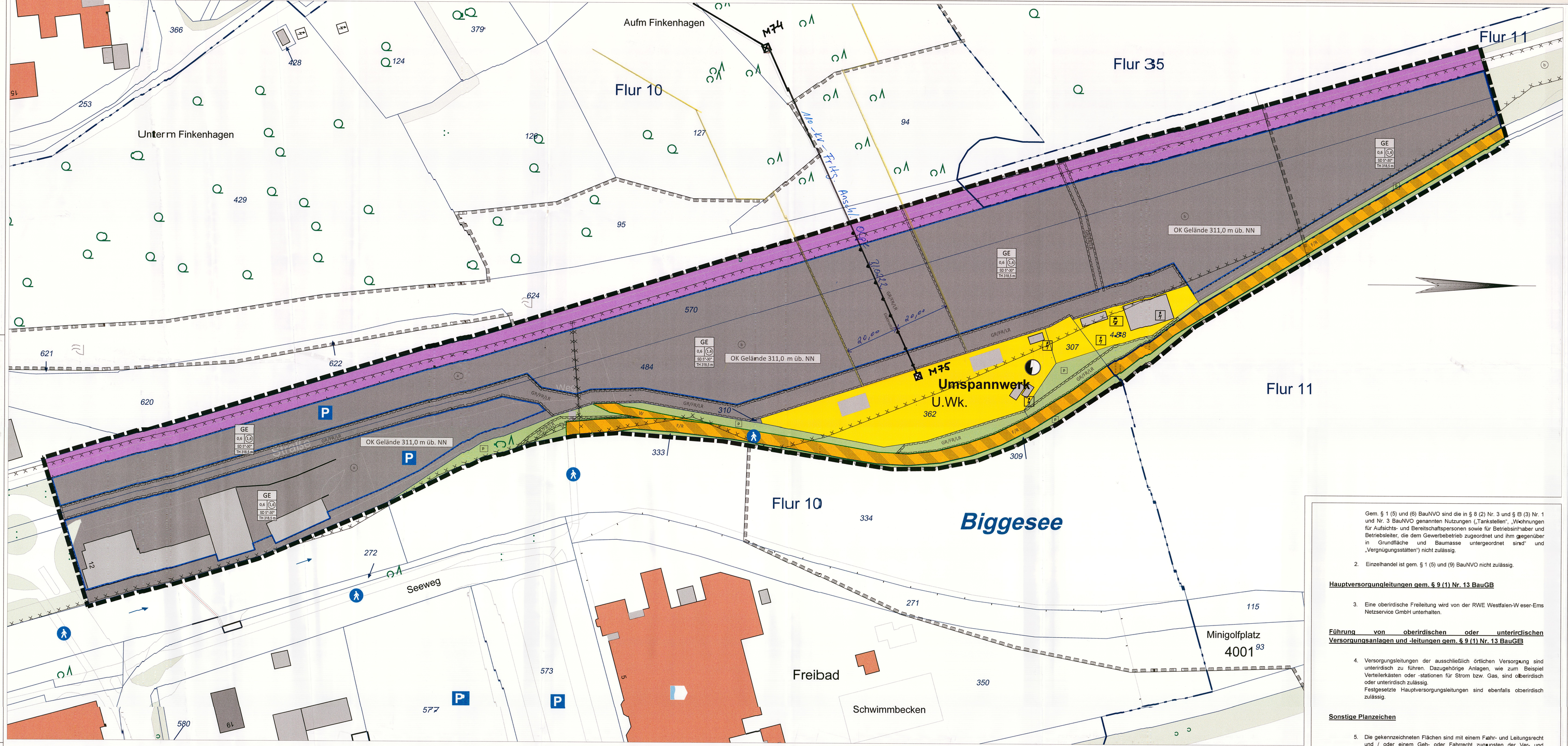


Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, Der Bürgermeister I. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen" der Kreisstadt Olpe hat am 07.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am . . . 2. Einzelanhörung vom . . . bis . . . Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, Der Bürgermeister I. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am . . . gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom . . . bis . . . einschließlich . . . öffentlich ausgelegen. Olpe, Der Bürgermeister I. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, Der Bürgermeister I. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete
Geometrische Eindeutigkeit	**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**	**Satzungsbeschluss**	**Inkrafttreten des Plans**
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 . . . betrifft. Olpe, Kreis Olpe, Der Landrat I. A. Werner Figge Kreisvermessungsdirektor (LS)	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen" der Kreisstadt Olpe hat am . . . dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, Der Bürgermeister I. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am . . . gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, Peter Weber Bürgermeister Georg Schnüttgen Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am . . . ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, Der Bürgermeister I. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am . . . die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen:

§§ 7 und 41 der **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

§ 18 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) *in der Fassung der Bekanntmachung* vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee"; gem. § 9 (7) BauNVO

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

GE — Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2)

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

ED TH 126,5 m über NN — Maximale Höhe der Traufe des Daches von baulichen Anlagen in Meter über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Die Traufe ist der Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut, bei Staffelgeschossen ist dies, sofern der Rücksprung mindestens 1,50 m beträgt, der oberste Abschluss der darunter liegenden äußeren Wand.
Die maximale Höhe des Firstes oder eines anderen Abschlusses des Daches darf nur bis zu 1,50 m über der maximalen Traufhöhe liegen.

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3)

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Bahnanlagen

Flächen für die Ver- und Entsorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

oberirdisch, mit Angabe des Maßstandort

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

P — Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

GFR/LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
(in Verbindung mit Textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter „ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN" verwiesenen Erläuterung.

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

1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO:
Das Gewerbegebiet wird nach § 1 (4) BauNVO gegliedert. Zulässig sind zum einen aus § 8 (2) und (3) BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie nicht wesentlich störende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und nicht wesentlich störende Anlagen für sportliche Zwecke und zum anderen ausnahmsweise auch nicht wesentlich störende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gem. § 1 (5) und (6) BauNVO sind die in § 8 (2) Nr. 3 und § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen", „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" und „Vergnügungsstätten") nicht zulässig.

2. Einzelhandel ist gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.

Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

3. Eine oberirdische Freileitung wird von der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH unterhalten.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

4. Versorgungsleitungen der ausschließlich örtlichen Versorgung sind unterirdisch zu führen. Dazugehörige Anlagen, wie zum Beispiel Verteilerkästen oder -stationen für Strom bzw. Gas, sind oberirdisch oder unterirdisch zulässig.
Festgesetzte Hauptversorgungsleitungen sind ebenfalls oberirdisch zulässig.

Sonstige Planzeichen

5. Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht und / oder einem Geh- oder Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.
Betroffene Unternehmen sind:
- Bigge Energie GmbH & Co. KG, Olpe,
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund,
- RWE Deutschland AG, Siegen und
- Ruhrverband Essen.

Die Breite dieses Rechts ist im Plan festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Dächer

gD — Für die Hauptanlagen sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

5°- 30° — zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze oder dunkelgraue Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)" verwendet werden. Zulässige Farben:
- schwarz, ähnlich wie Nr.8022, 9004, 9005 und 9011 sowie
- dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021.

Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen. Nuancierte oder ornamentierte Dacheindeckungen und die Verwendung glänzender Materialien sind unzulässig. Zinkeindeckung, untergeordnete vergraste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

Flachdächer sollen begrünt werden.

Außenwände

Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine; Metalle oder Fliesen) ist unzulässig. Ausnahmsweise können Fassadenelemente aus Glas (z.B. lackiertes oder satiniertes Glas) zugelassen werden.

Für die Außenwände dürfen nur hell sandfarbene, weiße oder hellgraue, dunkelblaue bis schwarze, braune oder grüne Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)" verwendet werden. Zulässige Farben:
- hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1015,
- weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016,
- hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018,
- dunkelblau bis schwarz, ähnlich wie Nr. 5011, 5020 und 5005,
- braun, ähnlich wie Nr. 3009, 8015, 8019, 8022, 8024, 8025, 8027 und 8028 sowie
- grün, ähnlich wie Nr. 6002, 6003,6014 und 6015.

Für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassende Lasuren und Farben zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. Sie sind jedoch im Farbton den vorgenannten Farben anzupassen.

Holzkonstruktionen mit sichtbar überstehenden Eckverbindungen (z.B. bei Arten der Blockbohlenbauweise) sind unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen von Gewerbebetrieben sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Stätte der Leistung im vorgenannten Sinn ist das festgesetzte Baugebiet gem. BauNVO 1990.

Werbeanlagen müssen sich in ihren Abmessungen und ihrer Gestaltung den Gebäuden unterordnen. Sie dürfen in ihrer Fläche 20 % einer Wandseite nicht überschreiten. Als Wandseite gilt die Fläche zwischen der natürlichen Geländeoberkante und der Schnittlinie von der Außenwand mit der Dachhaut abzüglich der gesamten Fensterfläche.

Werbeanlagen und deren Träger (z.B. Säulen und Maste) dürfen eine Höhe von max. 318,50 m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen, welche die Verkehrsteilnehmer der freien Strecken klassifizierter Straßen (hier die L 512) ansprechen sollen, sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unzulässig. Werbeanlagen bis zu einem im Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (§ 28 (1) StrWG NRW) festgeschriebenen Abstand zur Straße bedürfen zudem in jedem Einzelfall der Zustimmung und der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE

Flurstücksgrenze

72/1 — Flurstücksnummer

Kennzeichnung für Flächen, die im „Kataster über Altablagerungen und Altstandorte" des Kreises Olpe erfasst sind:
a) Altstandort: AKZ 5-023 „Bahngelände Olpe, Güterbereich"
b) Altstandort: AKZ 5-289 „Güterbahnhof Olpe - nördlicher Teil"

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts:
Landschaftsplan Nr. 1 des Kreises Olpe „Biggetalsperre - Listertalsperre"

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter sind dem Original der Begründung als Anlage beigefügt und liegen zudem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

Die Farbvorlagen der im Zusammenhang mit den Örtlichen Bauvorschriften genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)" liegen in der Fassung der Ausgabe 1999 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

INKRAFTTRETEN

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

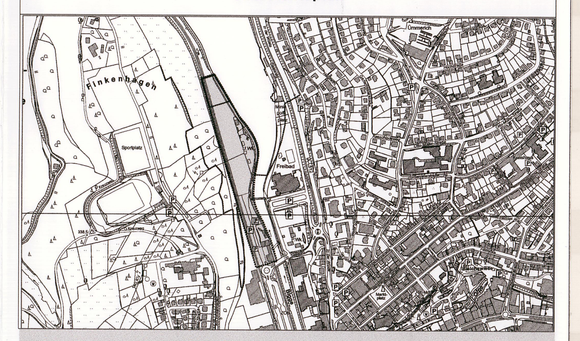
Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee" werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee" vom 15.02.2012 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

Bürgermeister — Schriftführer

WESTNETZ — Ein Unternehmen der RWE
110 kV-Freileitung
Anschluß Olpe
Betr.: 1. Änd.- und Erweiterungs Bpl. Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee"
31.08.22
1 : 500
M. M. K.

Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee"

1. Änderung und Erweiterung

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 10 und 11

Stand Nov. 2016 (Aufstellung)

Maßstab 1 : 500