

Beschluß zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung
Der Ausschuß Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 21.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauOB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauOB beschlossen. Der Beschluß wurde am 04.07.2000 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 09.05.2001, 2. Einzelanhörung vom 10.05.2001 bis 11.06.2001.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 13.08.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 13.08.2001 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 das Gesetz vom 27. November 2001 (GV. NRW. S. 811);

§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauOB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), bereinigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137);

§ 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 869), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 1998 (BGBl. I S. 2995);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 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 (Planzeichenvordnung 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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 06.02.2002 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauOB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 06.02.2002 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauOB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

- I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauOB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.70 "Olpe - Am oberen Stötchen", gem. § 9 (7) BauOB
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauOB
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNBV (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)
 - MI Mischgebiete gem. § 6 BauNBV (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 und Nr.8)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauOB
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNBV
 - z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNBV
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNBV
 - TH 323,00 m NN Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (Schneithöhe der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) in ... m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. § 18 BauNBV
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauOB
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNBV
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3, Nr.4 und Nr.5)
 - Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNBV
- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr.5 BauOB
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
- Verkehrflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauOB
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- Die 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 BauOB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNBV: Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNBV sind die in § 4 (3) BauNBV genannten Nutzungen nicht zulässig.
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNBV: Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNBV ist die in § 6 (3) BauNBV genannte Nutzung nicht zulässig.
 - Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (3) BauNBV auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauOB
- Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (3) BauNBV auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluß zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 08.11.2001 betrifft.	Der Ausschuß Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 25.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, 05.11.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel Technischer Beigeordneter
Olpe, 08.11.2001 gez. Figge KVR (LS)	

4. Garagen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
5. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (3) BauNBV sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgartenfläche ist zwischen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten. Insgesamt darf eine Größe von 30,0 qm nicht überschritten werden.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauOB
6. Auf der Fläche sind als höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden maximal sechs Wohnungen zulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer
- SD für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Wohn- und Krüppeldächer sind unzulässig.
- Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Berechnet wird die Höhe des Drempels von OK Rohdecke bis OK Mauerwerk (Ringanker).
- Für die Dachbedeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgrüne oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (Seidenmat) verwendet werden.
- Zulässige Farben:
schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9000 und 9011), schiefer- oder dunkelgrün (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7023) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028). Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zinkbeschichtungen, Silikonanstriche und untergeordnete vergipste Beschichtungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespfläschchen ist ebenfalls erlaubt.
- Dachüberstände 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 Fußkante 3,00 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.
2. Außenwände
- Zulässig sind Putz, geschlämmte oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturschiefer 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 gepulzte, gestrichene, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (Seidenmat) zulässig. Zulässige Farben:
hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9018) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018).
Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasuren und Farben zulässig.
- Die vorgeordneten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
3. Fassadengliederung
- Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.
- Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.
4. Befestigte Flächen
- Als Beilge für die befestigten oder versiegelten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.
5. Antennen
- Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Aufteilung der Verkehrsflächen:
- Grünfläche, Böschung
- Gehweg
- Fahrbahn
- anzapflanzender Baum, Stellplatz
- Rille

Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschuß
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 05.11.2001 gem. § 3 (2) BauOB in der Zeit vom 26.11.2001 bis einschließlich 26.12.2001 öffentlich ausliegen.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 06.02.2002 als Satzung beschlossen. Olpe, 14.02.2002 gez. Müller Bürgermeister gez. Knoebel Technischer Beigeordneter
Olpe, 09.01.2002 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	

Inkrafttreten des Plans

Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauOB am 01.03.2002 öffentlich bekanntgemacht worden.

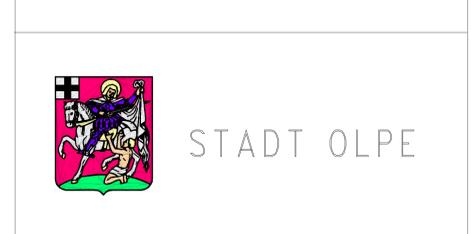
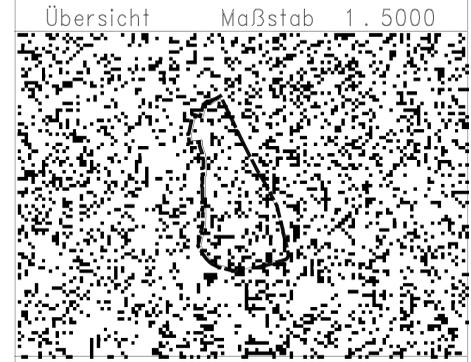
Olpe, 01.03.2002
Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Knoebel
(Knoebel)
Technischer Beigeordneter

VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Olpe-Stadt" (über Art- und Maß) der ehem. Gemeinde Olpe vom 21.02.1973 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister
gez. Schnütgen
Schriftführer



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.70 "Olpe - Am oberen Stötchen"

Satzung vom 14.02.2002

Gemarkung: Olpe - Stadt
Flur: 24, 25 und 26

Maßstab 1:500