

Beschluß zur Planungsaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung
Der Ausschuß Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 22.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 09.11.2000 öffentlich beantragt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 22.11.2000, 2. Einzelanhörung vom 23.11.2000 bis 22.12.2000.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 22.01.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 22.01.2001 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. NW. S.868), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NW. S.2425);

§§ 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.137);

§ 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 895), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 1998 (BGBl. I S.2993);

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 Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.536);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW. S.256)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 28.03.2001 die planungserrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

- I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.18 und seiner Änderungen gem. § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.18 "Olpe Zentrum II" gem. § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- MK Kerngebiete gem. § 7 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 und Nr.3)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- z.B. 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 - z.B. 2,6 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1 und Nr.4)
- Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (Schiffhaken der Vorderkante Außenwand mit der Dachhöhe) in ... über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. § 18 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- g Geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5)
- Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Zweckbestimmung: Tiefgarage (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)
- 160

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluß zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift 1990 entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den lichteinstufigen Bereich der Liegenschaftskarte am 15.03.2001 betrifft.	Der Ausschuß Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 02.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, 08.02.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 15.03.2001 gez. Kötting (LS)	

- Verkehrsräume sowie Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen, Einbahnbereich
 - Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- P Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr.16 BauGB
- W Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abarbungen oder die Gewinnung von Bodenschichten gem. § 9 (1) Nr.17 BauGB
- Flächen für die Aufschüttung

- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- Alle nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "Erklärung der Planzeichen" verzeichneten Erläuterung.
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Die Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
 - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO; Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 7 (2) Nr.5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig; Wohnungen nach § 7 (2) Nr.7 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO; Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Tiefgaragegeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden gem. § 21a (1) BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen gem. § 23 (3) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Auf der Überdeckung der Tiefgarage ist gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB eine Reflektion vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten; Stellplätze sind zulässig.

- III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW**
- Dächer
 - In dem mit "gd" gekennzeichneten Bereichen sind nur Satteldächer sowie Pultdächer und Dächer mit abgewinkeltem und/oder versetztem Pultdach zulässig; Flachdächer sind auf untergeordneten Dachflächen ebenfalls zulässig.
 - Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
 - Drampel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig; Berechnet wird die Höhe des Drampels von OK Rohdecke bis OK Mauerwerk (Wingankler).
 - Für die Dachneigung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgrau oder dunkelblau beschichtete Metallziegel entsprechend den nachfolgend genannten Formen des Registers RAL 840-10 (speidemit) verwendet werden.
 - Zulässige Farben: schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder dunkelblau (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028).
 - Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig; Zinkblechdeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 15.03.2001 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.02.2001 bis einschließlich 15.03.2001 öffentlich auszuliegen.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 28.03.2001 als Satzung beschlossen. Olpe, 02.04.2001 gez. i.V. Warm Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 14.03.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	

Flachdächer von Garagen und Tiefgaragen sollen begrünt werden.
Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.
Dachbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
Die Gesimslänge der einzelnen Dachaufbauten darf in Traufenseite insgesamt nur 50 % der Fassade betragen; der Abstand von den Gebäudewänden mind. 1,50 m betragen.
Die Dächer der Dachbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

2. Außenwände
Zulässig sind Putz, geschlämmt oder gefirnissiertes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verschleißige aus Mauerwerk 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 geputzte, gefirnissierte, geschlämmt, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur keine sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Formen des Registers RAL 840-10 (speidemit) zulässig.
Zulässige Farben:
hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1015 und 1016), weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9010) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018).
Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung benutzender Laubbäume und Farnen zulässig.
Die vorgenannten Gestaltungsoptionen zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen; Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

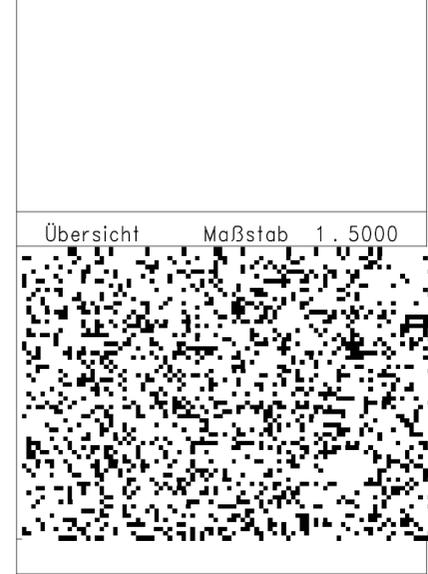
3. Fassadengliederung
Die Fassaden sollen durch Fenster- und/oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.
Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist untereinander abzustimmen.

5. Befestigte Flächen
Als Beläge für die befestigten oder versiegelten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterdecken zugelassen.

6. Antennen
Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

- IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN**
- Vorhandene Grundstücksgrößen
- Vorhandene Gebäude
- Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 "Olpe Zentrum II"; gem. § 9 (7) BauGB
- Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 "Olpe Zentrum II"; gem. § 9 (7) BauGB
- VI. INKRAFTTRETEN**
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.
Im Geltungsbereich der Satzung der 3. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr.12 "Olpe - Stadt", 1. Änderung vom 21.02.1973 und Nr.18 "Olpe - Zentrum II", 2. vereinfachte Änderung vom 22.09.1984 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.
- gez. i.V. Warm
Bürgermeister
Schriftführer
gez. Bär
Schriftführer

Inkrafttreten des Plans
Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einreichnahme in den Plan sind gem. § 10 (2) BauGB am 21.04.2001 öffentlich bekanntgemacht worden. Olpe, 23.04.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.18 "Olpe - Zentrum II" 3. Änderung und Erweiterung

Satzung vom 02.04.2001

Gemarkung: Olpe - Stadt
Flur: 31

Maßstab 1:500