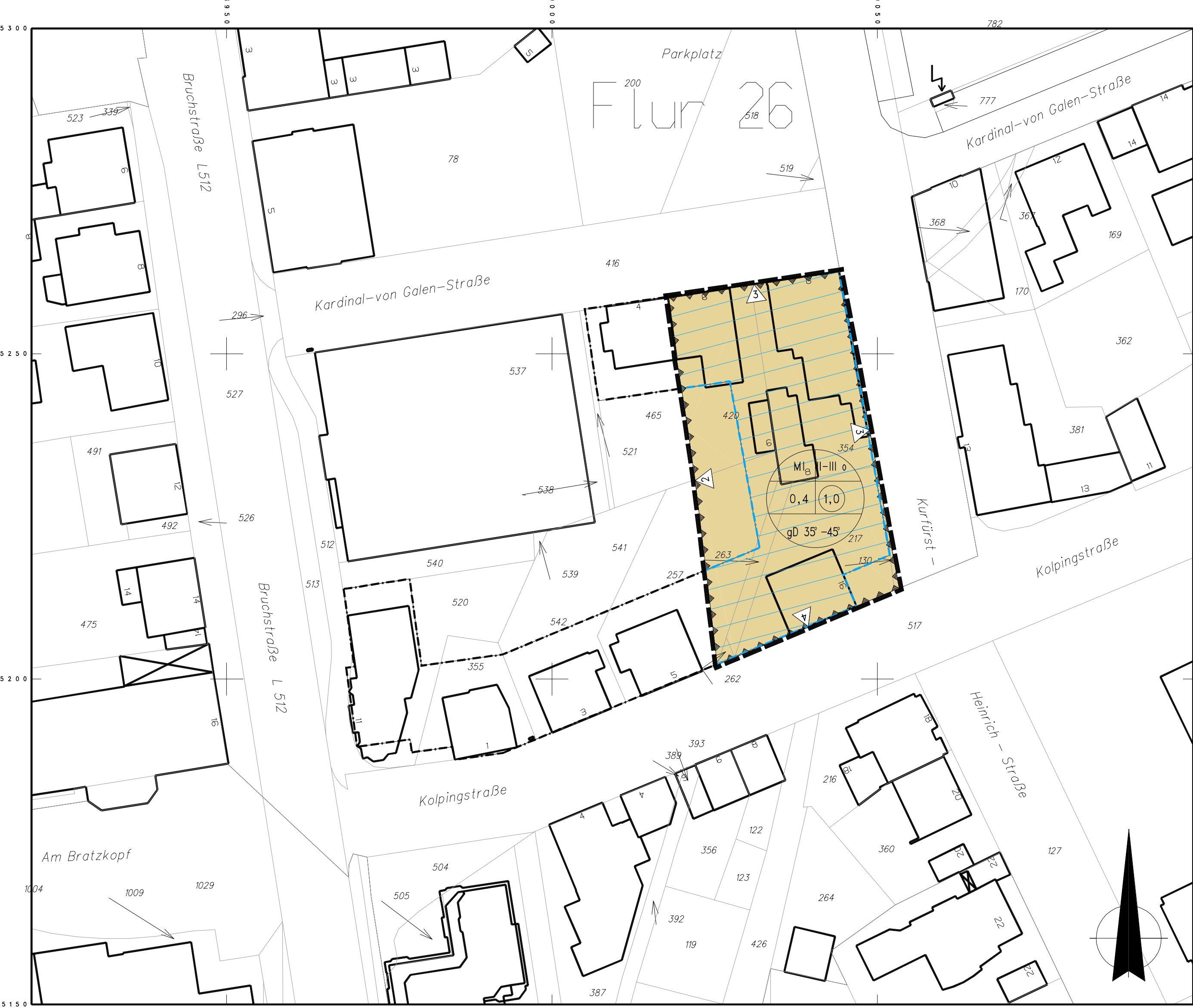




Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 15.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.05.2003 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 26.05.2003 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 26.05.2003 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	
Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 20.05.2003 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.06.2003 bis einschließlich 11.07.2003 öffentlich ausgelegen.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 01.10.2003 als Satzung beschlossen.
Olpe, 12.08.2003 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 06.10.2003 gez. Müller gez. Schnüttgen Bürgermeister Schriftführer

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 30. April 2002 (GV. NRW. S.160);

§§ 1 bis 4b und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertretungsänderungsG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193);

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.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 01.10.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

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 30.06.2003 betrifft. Olpe, 30.06.2003 gez. Figge KVR (LS)	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 15.05.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, 26.05.2003 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) BauGB am 16.10.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. Olpe, 17.10.2003 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN



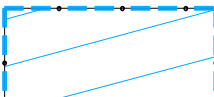
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 15 "Olpe – Zentrum I"; gem. § 9 (7) BauGB

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

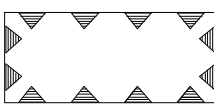
Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2)
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)



Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO



Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO



Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; gem. § 5 (2) Nr. 6 und (4) BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Schalldämmmaßnahmen erforderlich sind. Erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile:

Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Fassade	Erforderliches bewertete Normschall- und Schallwände (W) und der Lüftungseinrichtung	Erforderliches bewertete Normschall- und Schallwände (W) und der Lüftungseinrichtung
(gem. Dächern (D) Prüfzeugnis)	(gem. Dächern (D) Prüfzeugnis)	(gem. Dächern (D) Prüfzeugnis)	(gem. Dächern (D) Prüfzeugnis)
45 dB	42 dB; SSK 4	50 dB W/ 45 dB D	55 dB
40 dB	37 dB; SSK 3	45 dB W/ D	50 dB
35 dB	32 dB; SSK 2	40 dB W/ D	45 dB
33 dB	32 dB; SSK 2	40 dB W/ D	40 dB

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 BauGB

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 6 (2) Nr.8 sowie (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze. Das höchstzulässige Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig.

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

- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer max. Grundfläche von 8,0 m² zulässig. Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer

gD

Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

35°–45°

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

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 Dacheindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune 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),
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. Zink- und Solaranlagen und untergeordnete vergastete Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,40 m nicht überschreiten. Dächer ohne Dachüberstand sind nicht zulässig.

Hohe, nicht ortstypische Verbindungen im Bereich der Traufe und des Ortsganges sind unzulässig.

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 Fußpunkt 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.

Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Gebäuseite zulässig.

2. Außenwände

Zulässig sind nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk und Sichtmauerwerk. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel 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 Farböne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) 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 mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassende Lasuren und Farben zulässig.

Für Sockel, Gesimse, Fenstereinfassungen ist die Material- und Farbwahl freigestellt. Bei der Wahl der Materialien und Farbe ist darauf zu achten, dass die Gesamtgestaltung der Fassadenfläche nicht gestört wird.

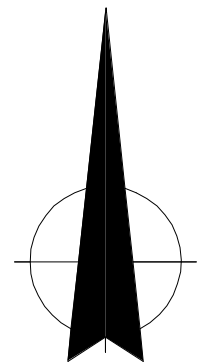
Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Gebäude



Nordpfeil

V. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 4. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.15 "Olpe – Zentrum I" vom 12.11.1981 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller

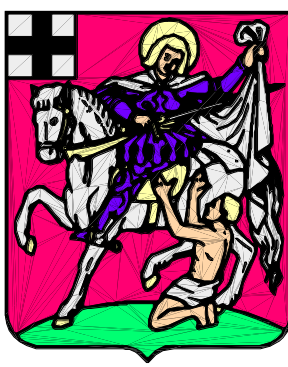
Bürgermeister

gez. Schnüttgen

Schriftführer

Übersicht

Maßstab 1 : 5000



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.15
"Olpe – Zentrum I"
4.Änderung (vereinfacht)

Satzung vom 06.10.2003

Gemarkung: Olpe – Stadt

Flur: 26

Maßstab 1 : 500

