

Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung	Planung
Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 11.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.12.2003 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 14.01.2004, 2. Einzelanhörung vom 15.01.2004 bis 16.02.2004.	Der Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 27.05.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat
Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 25.03.2004 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.04.2004 bis einschließlich 14.05.2004 öffentlich ausgelegen.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 14.07.2004 als Satzung beschlossen. Olpe, 04.08.2004 gez. Müller Bürgermeister
Olpe, 27.05.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat	gez. Schüttgen Schriftführer

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 05.04.2004 betrifft. Olpe, 27.05.2004 Kreis Olpe Der Landrat im Auftrag gez. Figge (Figge) Kreismessungsamt (LS)	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 25.03.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, 27.05.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat
Inkrafttreten des Plans	
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 18.08.2004 öffentlich bekannt gemacht worden. Olpe, 18.08.2004 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Wurm (Wurm) Erster 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 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S.766);

§§ 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-VerfahrensänderungsG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1953);

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 14.07.2004 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Olpe - Zentrum I"; gem. § 9 (7) BauGB

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

Kerngebiete gem. § 7 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1, Nr.2 und Nr.3)

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

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 BauNVO

Maximale straßenseitige Traufhöhe baulicher Anlagen (Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO

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

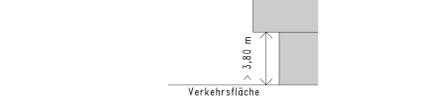
Baulinie gem. § 23 Abs.2 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.?)

Gem. § 9 (3) BauGB ist eine Auskragung der Kerngebietsfläche (MK) über der Ebene der Verkehrsfläche ab einer lichten Höhe von über 3,80 m zulässig.



Geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Erhalten von Bäumen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; gem. § 9 (1) Nr.24 und (6) BauGB

Bauliche und technische Schalldämmmaßnahmen erforderlich. Erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile von Wohngebäuden:

Erforderliches Schalldämmmaß	Erforderliches Schalldämmmaß	Erforderliches Schalldämmmaß	Erforderliches Schalldämmmaß
40 dB	37 dB; SKS 3	45 dB W / D	50 dB

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

1. Die Grenzen der Verkehrsflächen sowie Baulinien und -grenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

2. Kerngebiet gem. § 7 BauNVO: Gem. § 1 (7) BauNVO sind die in § 7 (2) Nr. 7 BauNVO genannten Nutzungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

3. Kerngebiet gem. § 7 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 7 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

4. Gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen außer den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

5. Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem privaten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.

gr/fr

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt.

6. Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

GR/FR/LR

Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer

SD Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppel-/Kopfwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

gD Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Für Dächer, die mit dem Ortsgang zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, wird festgesetzt, dass der Neigungswinkel der Dachflächen gleich zu halten ist.

Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

z.B. 35°-52°



Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

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 Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Platten sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Solaranlagen und untergeordnete verglaste 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 unzulässig.
Höhe, nicht ortstypische Verblendungen im Bereich der Traufe und des Ortsganges sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firslänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 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.
Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

2. Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

3. Außenwände

Zulässig sind nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk sowie Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein.
Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen oder polierte Steine) ist unzulässig. Ausnahmsweise können Fassadenelemente aus Glas (z.B. lackiertes oder solartintiertes Glas) zugelassen werden.

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 untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farböne anzupassen.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Denkmalschutzsatzung "Olpe - Historische Altstadt".

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

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 "Olpe - Zentrum I" und die seiner 1. und 3. Änderung



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Grenze der Denkmalschutzsatzung "Olpe - Historische Altstadt"



Aufteilung der Verkehrsfläche:
- Grünfläche, Böschung
- Gehweg
- Fahrbahn
- Baum, Stellplatz
- Rinne

V. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 5. 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. Schüttgen
Schriftführer

Übersicht Maßstab 1 : 5000



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.15
"Olpe - Zentrum I"
5. Änderung

Satzung vom 04.08.2004

Gemarkung: Olpe - Stadt

Flur: 27

Maßstab 1 : 500

