



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. 648), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NW. S. 493);

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002) vom 23. März 2002 (BGBl. I S. 193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1539);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 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. NW. S. 236), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GV. NW. S. 332)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 07.09.2005 die planungsrechtlichen 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 des Bebauungsplans Nr.17 "Obere Westfälische Straße"; gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.17 "Obere Westfälische Straße"; Änderung; gem. § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.8 BauGB
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet.
- 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
- Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut) in ... über Gehweg Otto-Müller-Straße gem. §§ 16 und 18 BauNVO
- Beweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 bis 5)
- Offene Beweise gem. § 22 BauNVO
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.10 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Versorgung gem. § 9 (1) Nr.12 BauGB
- Flächen für Versorgung
- Telekommunikation

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

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB

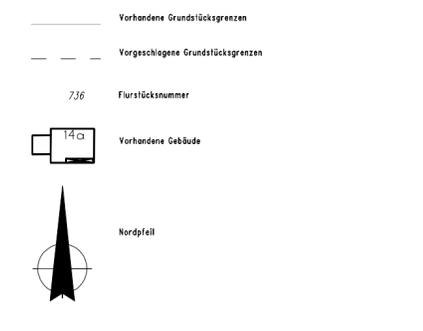
Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 01.07.2005 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.07.2005 bis einschließlich 11.08.2005 öffentlich ausgelegt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 15.08.2005 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter

- Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgeernteten Flächen sind jedoch auf der gesamten Grundstücksbreite in der Tiefe von 10 m, gemessen von der Straßenverkehrsfläche von Nebenanlagen freizuhalten. Insgesamt darf eine Größe von 50,0 qm nicht überschritten werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft! gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB
- Als Belege für die beauftragten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 (1) BAUO NW

- Dächer**
Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.
Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
Zulässige Hauptfirstrichtung.
Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirstrichtung angeordnet werden.
Dachstuhl bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Dachschrägens oder dunkelbraune Beschichtungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-RR (schieferhell) 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 Dachdeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, monochrom oder ornamentale Platten sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkblechdeckungen, 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 0,60 m nicht überschreiten.
Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf in Traufhöhe insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Gebäuden muss mind. 1,50 m betragen.
Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.
- Außenwände**
Zulässig sind nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind nur 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 gestrichelte, 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-RR (schieferhell) zulässig.
Zulässige Farben:
hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014), 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 blauschwarze Leasuren und Farben zulässig.
Für untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farbtöne anzupassen.
Die vorgenannten Gestaltungsvorgaben zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen, Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- Fassadengliederung**
Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Formel gegliedert werden.
Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. Soweit sie in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden stehen, sind den natürlichen Geländeverlauf nicht störende Veränderungen zulässig.
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.

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

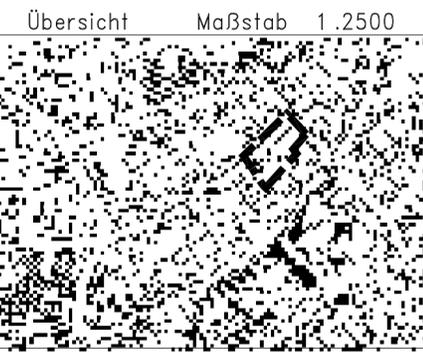


V. IN-KRAFT-TRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.17 "Obere Westfälische Straße" vom 08.07.1992 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

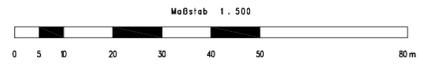
gez. Wurm	gez. Büdenbender
Bürgermeister in Vertretung	Schiffhändler



Bebauungsplan Nr.17 "Obere Westfälische Straße" 1. Änderung

Satzung vom 12.09.2005

Gemarkung: Olpe - Stadt
Flur: 2



Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erstellt worden. Olpe, 11.01.2005 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 17.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.03.2005 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 16.03.2005, 2. Einzelanhörung vom 17.03.2005 bis 18.04.2005 Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 20.04.2005 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastrmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 28.06.2005 betrifft. Olpe, 28.06.2005 Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag gez. Függe (Függe) Kreisvermessungsberater	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 23.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 01.07.2005 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter

(LS)