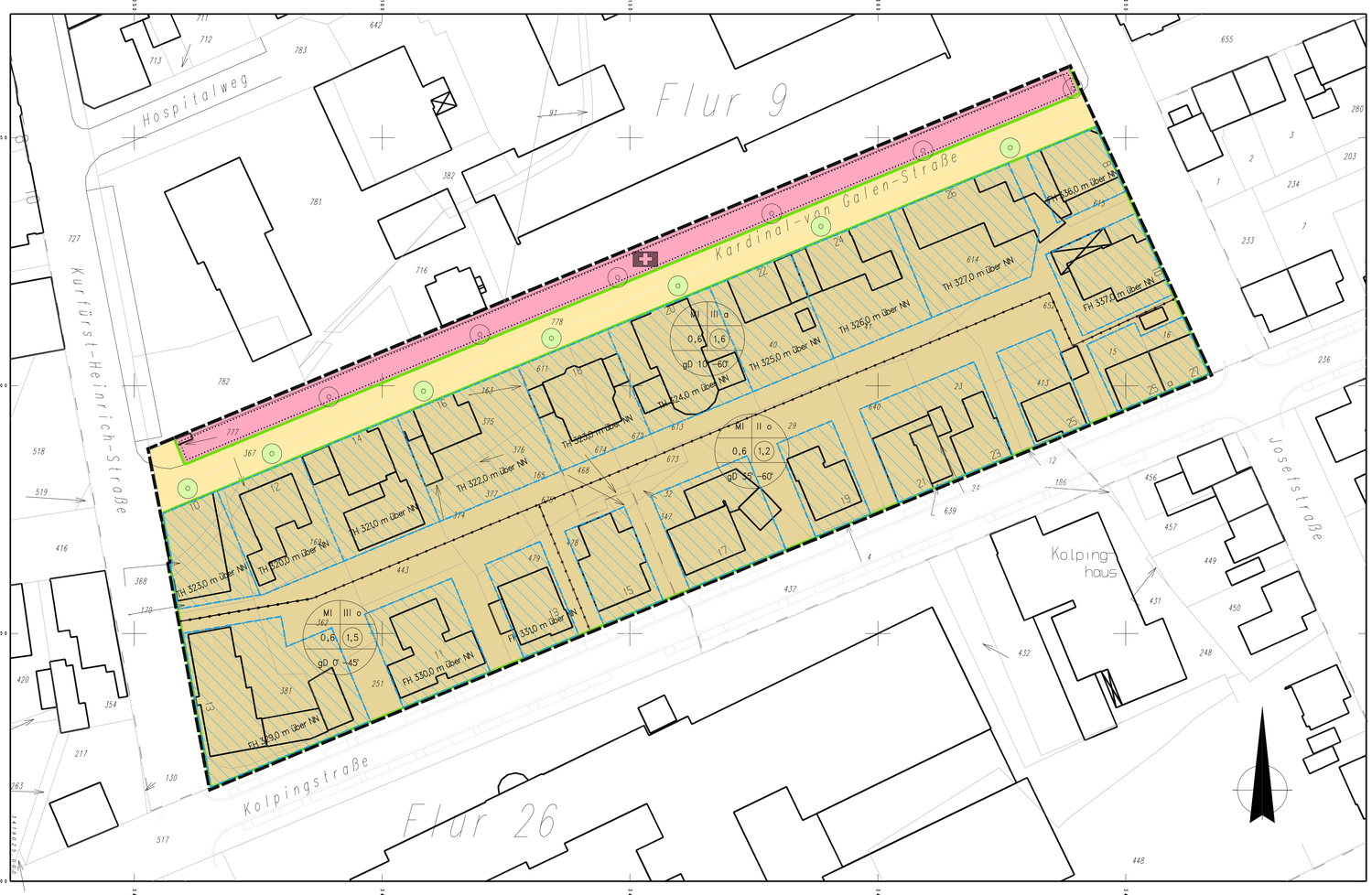

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 14.10.2005 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 26.10.2005 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 04.11.2005 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 15.11.2005, 2. Einzelanhörung vom 16.11.2005 bis 16.12. 2005. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 25.01.2005 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
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 12.04.2006 betrifft. Olpe, 12.04.2006 Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsoberrat (LS)	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 09.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 15.05.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
Öffentliche Auslegung	**Behördenbeteiligung**
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 18.02.2006 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006 öffentlich ausgelegen. Olpe, 15.05.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 15.05.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss	In-Kraft-Treten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 21.06.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 26.06.2006 gez. Müller — Bürgermeister gez. Schnüttgen — Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 05.07.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 05.07.2006 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Quast (Quast) Stadtbauoberamtsrat

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 Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S.498);

§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNat SchG 2002) com 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359);

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GV. NRW. S.332)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 21.06.2006 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 des Bebauungsplans Nr.96 "Olpe – Kardinal-von-Galen-Straße"; gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

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

MI — Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2)

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

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. 1,2 — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

z.B. TH 320,0 m über NN — Maximale Höhe der Traufe des Daches baulicher Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) sowie die maximale Höhe des Firstes gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Die Traufe ist der Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut (A), bei Staffelgeschossen ist dies, sofern der Rücksprung min. 1,50 m beträgt, der oberste Abschluß der darunter liegenden äußeren Wände (B); die maximale Höhe des Firstes (C) oder des anderen Abschlusses des Daches (D) darf bis zu 5,00 m über der maximalen Traufhöhe liegen
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

z.B. FH 329,0 m über NN — Maximale Höhe des Firstes oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

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

o — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

a — Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.3)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4, Nr.5, Nr.6 und Nr.7)

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

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr.5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

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.

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

1. Die Grenzen der Verkehrsflächen sowie Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

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

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

3. In der zur offenen Bauweise abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von max. 70,0 m zulässig. Die Grenzen der überbaubaren Flächen und der Grenzabstand sind einzuhalten.

4. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

5. 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.

6. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig. Die Vorgartenfläche ist jedoch auf der gesamten Grundstücksbreite in einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, von Nebenanlagen freizuhalten.
Insgesamt darf je Baugrundstück eine Größe von 30,0 cbm nicht überschritten werden.

7. Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.
Sofern eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer

gD
z.B. 35°-60°

Für die Hauptdachflächen der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

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 Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Pfannen sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdekkung mit Kies oder Kiesprespressschichten ist ebenfalls zulässig.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 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 Fußpunkt 3,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Außenkanten der Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.

Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

2. Außenwände

Zulässig sind Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Fachwerkbauten. Verkleidungen aus Holz, 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 geputzte, gestrichene, geschlämmte und in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene oder weiße Farbtöne zulässig.

Die vorgenannten 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. Antennen

Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

736 — Flurstücksnummer

14 a — Vorhandene Gebäude

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

Nordpfeil

V. IN-KRAFT-TRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.12 (über Art und Maß) der Stadt Olpe vom Olpe vom 15.07.1968 und die der 1.Änderung durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller	gez. Schnüttgen
Bürgermeister	Schriftführer

Übersicht Maßstab 1 . 5000

STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.96 "Olpe – Kardinal-von-Galen-Straße"

Satzung vom 26.06.2006

Gemarkung: Olpe – Stadt

Flur: 9 und 26

Maßstab 1 . 500

0 5 10 20 30 40 50 80 m