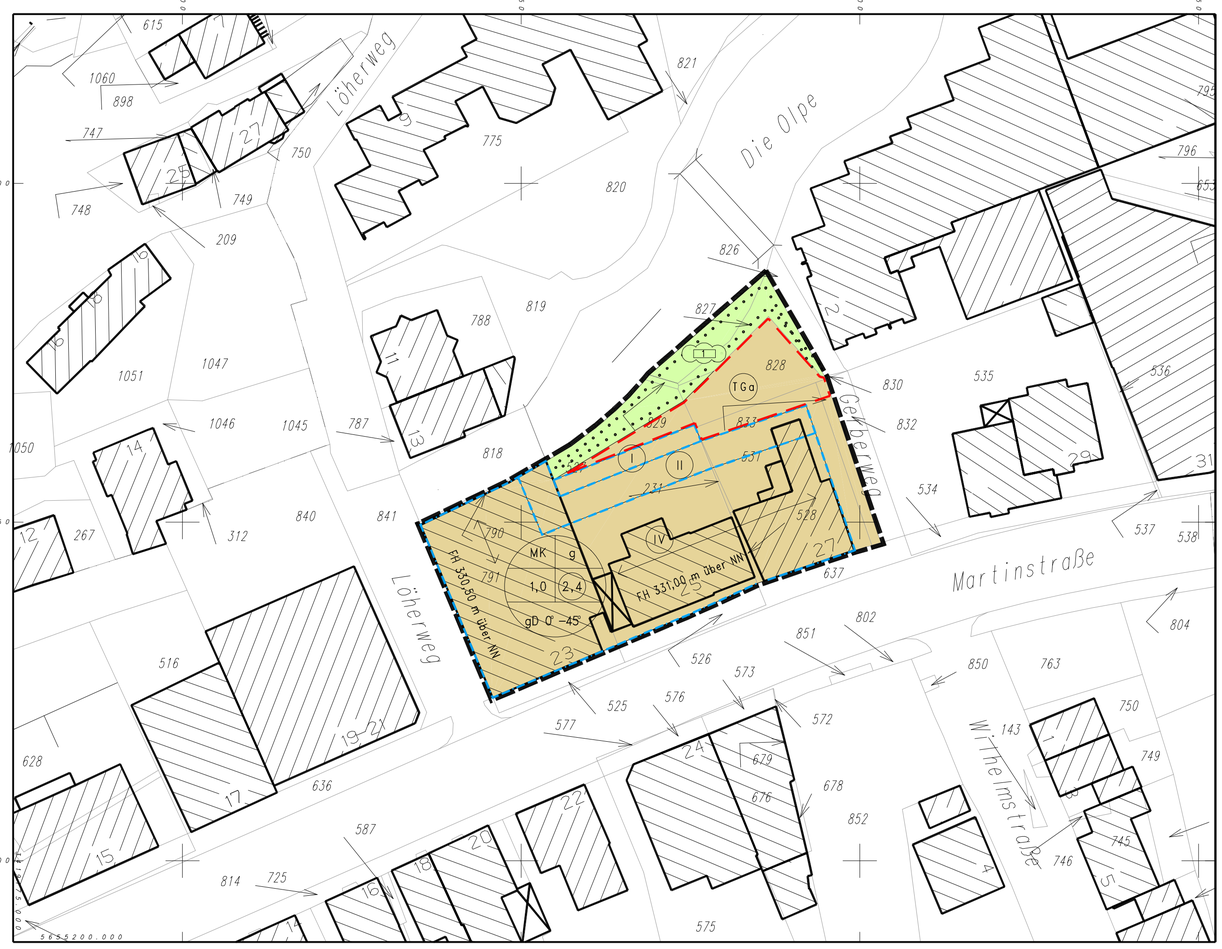


PRÄAMBEL

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 13.12.2006 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 der 4. Änderung 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. (2,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1 und Nr.4)

z.B. FH 330,50 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

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)

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

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung; gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.6)

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

Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Gewässer (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Alle nachfolgenden 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 Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

2. 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.

3. 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

4. Tiefgaragengeschosse 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

5. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen sind gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB

6. Auf der Überdeckung der Tiefgarage ist gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB eine Bepflanzung vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Stellplätze sind zulässig.

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

7. Eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen und und mit standortgerechten Bäumen ist entlang des Gewässers zu unterhalten und weiter zu entwickeln.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer

gD — In den mit "gD" gekennzeichnten Bereichen sind nur Satteldächer sowie Pultdächer und Dächer mit angehängtem und/ oder versetztem Pultdach zulässig. Flachdächer sind auf untergeordneten Dachflächen ebenfalls zulässig.

z.B. 0°–45° — Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.

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

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,25 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 Dächer sind unzulässig.
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 Kiespressschichten 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

Für Außenwandflächen sind nur Putz, Sichtmauerwerk und Holz sowie gestrichene oder geschlämmte Oberflächen zulässig. Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenflächen bedecken.

Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine) ist unzulässig.

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

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

736 — Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Flurgrenze

Nordpfeil

V. IN-KRAFT-TRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 4. Änderung werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 "Olpe – Zentrum II" durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller — Bürgermeister

gez. Schnüttgen — Schriftführer

Planung

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.

Olpe, 11.08.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 30.03.2006 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 20.04.2006 öffentlich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 02.05.2006, 2. Einzelanhörung vom 03.05.2006 bis 02.06.2006. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.

Olpe, 11.08.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Geometrische Eindeutigkeit

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 12.09.2006 betrifft.

Olpe, 12.09.2006

Kreis Olpe
Der Landrat
Im Auftrag

gez. Figge

(Figge)
Kreisvermessungsoberrat

(LS)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 31.08.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Olpe, 04.09.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachnung am 07.09.2006 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.09.2006 bis einschließlich 17.10.2006 öffentlich ausgelegen.

Olpe, 07.11.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.

Olpe, 07.11.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 13.12.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Olpe, 15.12.2006

gez. Müller — Bürgermeister
gez. Schnüttgen — Schriftführer

In-Kraft-Treten des Plans

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 22.12.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

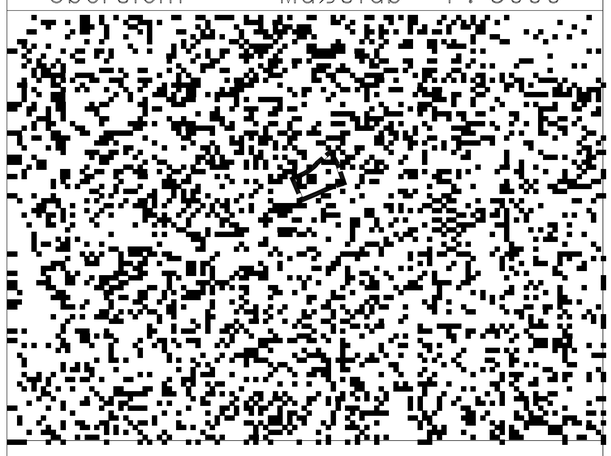
Olpe, 22.12.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Übersicht Maßstab 1 . 5000



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.18 "Olpe – Zentrum II" 4. Änderung

Satzung vom 15.12.2006

Gemarkung: Olpe – Stadt

Flur: 9

Maßstab 1 . 500

0 5 10 20 30 40 50 80 m