Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung	Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 12.03.2007 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knobel (Knobel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 22.03.2007 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 04.04.2007 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden; 1. Bürgerversammlung am 19.04.2007, 2. Einzelanhörung vom 20.04.2007 bis 21.05.2007. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 22.05.2007 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knobel (Knobel) Technischer Beigeordneter	Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, sowie es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 19.06.2007 betrifft. Olpe, 19.06.2007 Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsoberrat (LS)	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 06.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 11.06.2007 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knobel (Knobel) Technischer Beigeordneter

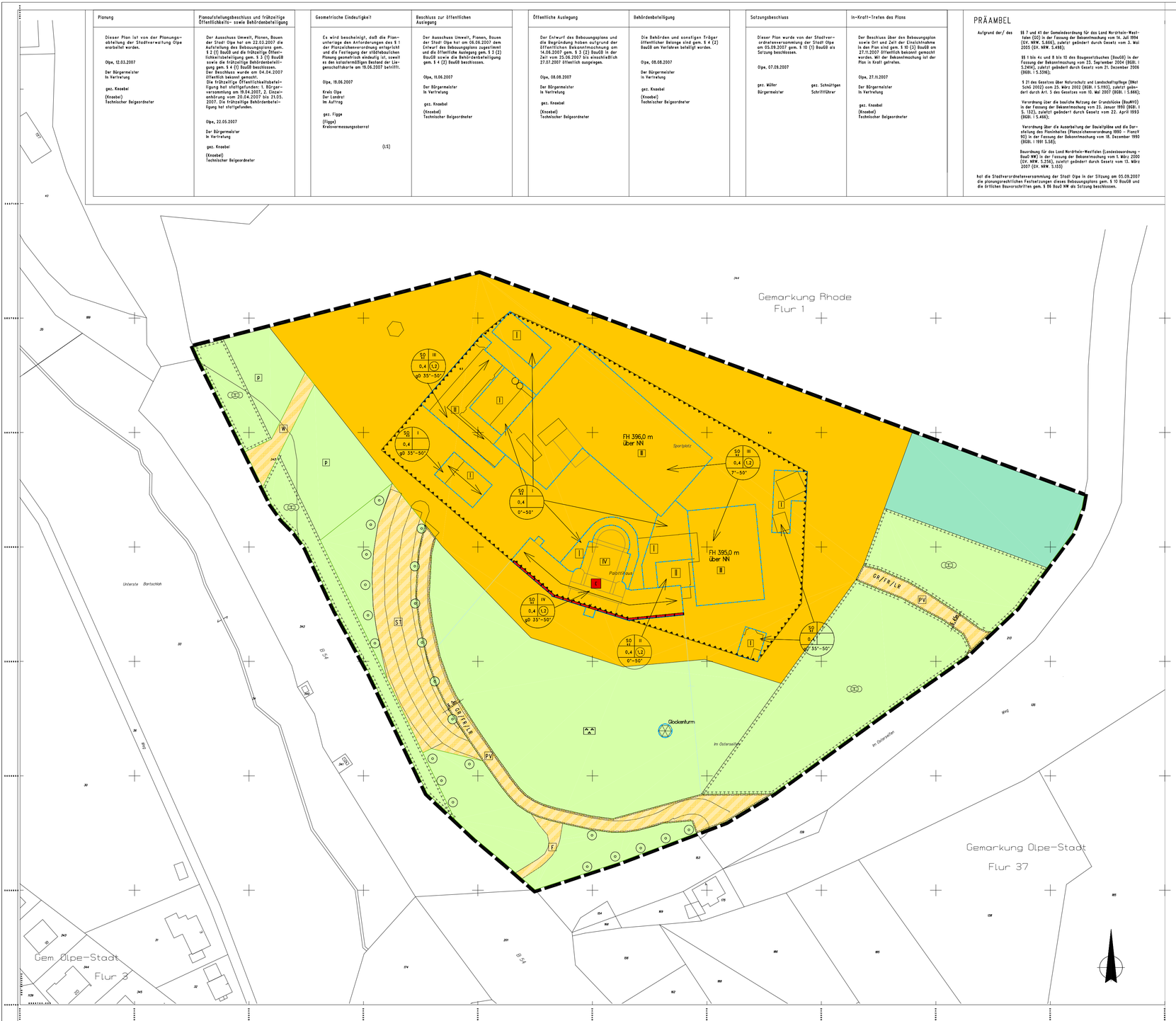
Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss	In-Kraft-Treten des Plans
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 14.06.2007 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.06.2007 bis einschließlich 27.07.2007 öffentlich ausgelegen. Olpe, 08.08.2007 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knobel (Knobel) Technischer Beigeordneter	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 08.08.2007 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knobel (Knobel) Technischer Beigeordneter	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 05.09.2007 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 07.09.2007 gez. Müller — Bürgermeister gez. Schöttgen — Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 27.11.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 27.11.2007 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knobel (Knobel) Technischer 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 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. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316);
- § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S.666);
- 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 13. März 2007 (GV. NRW. S.133)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 05.09.2007 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.102 "Seniorenzentrum Osterseifen"; gem. § 9 (7) BauGB

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (eingeschränkt) gem. § 11 (2) BauNVO: Seniorenzentrum
(L)V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1, 2 und 4)

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

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

z.B. FH 328,0 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
(L)V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1)

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(L)V. mit textlicher Festsetzung Nr. 3)

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

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

Straßenbegrenzungslinie

PV — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

ST — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Stellplatzfläche
(L)V. mit textlicher Festsetzung Nr. 3)

W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB

P — Private Grünfläche

Parkanlage
(L)V. mit textlicher Festsetzung Nr. 4)

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald gem. § 9 (1) Nr.18 BauGB

Flächen für Wald
(L)V. mit textlicher Festsetzung Nr. 5)

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 als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(L)V. mit textlicher Festsetzung Nr. 6)

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

GR/FR/LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gem. § 9 (1) Nr.21 und (3) BauGB
(L)V. mit textlicher Festsetzung Nr. 7)

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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes; gem. § 9 (1) Nr.24 und (6) BauGB
(L)V. mit textlicher Festsetzung Nr. 8)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "(L)V. Erklärung der Planzeichen" verwiesenen Erläuterung.

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

1. Die Grenzen der Verkehrs- und Grünflächen sowie Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

2. Sonstiges Sondergebiet (eingeschränkt) gem. § 11 (2) BauNVO: Seniorenzentrum

Es sind nur die folgenden Nutzungen zulässig: Senioren-, Wohn- und Pflegeeinrichtungen; Bildungsstätten; die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

3. 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 Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine anfassende Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

Stadtbarhaltung und Denkmalschutz gem. § 9 (5) (4) BauGB

4. Bei der mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Fassadenfläche ist die Blickverbindung zu denkmalgeschützten Gebäudeteilen freizuhalten.

Eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen und Sträuchern ist nur als Solitärbepflanzung zulässig.
Überbaubare Flächen innerhalb der Parkanlage dienen nur der Erhaltung und Erneuerung des vorhandenen Glockenturms.

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald gem. § 9 (1) Nr.18 BauGB

5. Der Wald ist zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stufig aufzubauen.

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

6. Eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen und und mit standortgerechten Bäumen ist zu unterhalten und weiter zu entwickeln.
Die Pflanzenarten sind aus der Pflanzliste zu entnehmen.

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

7. 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.

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

8. Die Beurteilung der Schallimmission ist auf die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) bezogen.
Die Untersuchung der Schallimmission ist gemäß DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit der 18. BImSchV vorgenommen worden. Bei Überschreitung der angegebenen Werte (im entsprechenden Gebiet) hat für schutzbedürftige Räume passiver Lärmschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

Für den in den Baulichen gekennzeichneten Bereich ist die Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum "Wohnen" dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) nur im Schallschatten des Klostergebäudes möglich.

Passiver Lärmschutz:
Für die in den Baulichen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wird passiver Lärmschutz festgesetzt.
In Abhängigkeit von Fensterflächenanteil und Raumgeometrie sind Fenster der Schallschutzklasse 2 und 4 einzusetzen. Die Schalldämmung des Wandanteils wird dabei höher als die des Fensters vorausgesetzt. Die Berechnung und Auslegung erfolgt gemäß DIN 4109, Tabellen 8 bis 10 sowie der VDI 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen".
Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.

Vorgenannte Maßnahmen und Anforderungen sind nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation anzuwenden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer

gD — Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.
Bei untergeordnete Dachflächen sind abweichend von den Hauptdachflächen Flachdächer zulässig.

z.B. 7°-50° — Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
Bei untergeordnete Dachflächen sind abweichend von den Hauptdachflächen Dachneigungen mit einem geringeren oder keinem Neigungswinkel zulässig.

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

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,50 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 Dachsteine/Dachziegel 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 Dachflächen sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und unterge-ordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung 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 dort je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am Außenrand 3,00 m nicht überschreiten. 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 gespritzte, gestrichene, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie heiligrau 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
heiligrau (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.

5. 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.

6. Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

Flurstücksgrenze

7,36 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

14a — Vorhandene Gebäude

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Schutz der Fassade).

Aufteilung der Verkehrsfläche:
- Grünfläche
- Fahrbahn
- einzupflanzender Baum

Nordpfeil

V. PFLANZLISTE

Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I.Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II.Ordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium

Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna

Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt

Efeu	Hedera helix
Eibe	Taxus baccata
Felsenbirne	Amelanchier
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Heckenrose	Rosa Canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Mehlbeere	Sorbus aria
Ohrweide	Salix aurita
Schneeball, Gemeiner	Viburnum opulus
Schneeball, Wolliger	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

VI. 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 ehem. Gemeinde "Olpe – Stadt" vom 15.07.1968 und die seiner Änderung durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller — Bürgermeister
gez. Schöttgen — Schriftführer

STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.102 "Seniorenzentrum Osterseifen"

Satzung vom 07.09.2007

Gemarkung: Rhode

Flur: 1

Maßstab 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 80 m