



Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
<p>Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.</p> <p>Olpe, 21.1.2008</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	<p>Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 21.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.04.2008 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 24.04.2008, 2. Einzelanhörung vom 25.04.2008 bis 26.05.2008. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.</p> <p>Olpe, 27.05.2008</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>
<p>Geometrische Eindeutigkeit</p>	<p>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</p>
<p>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 21.01.2008 betrifft.</p> <p>Olpe, 12.08.2008</p> <p>Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag</p> <p>gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsoberrat</p> <p>(LS)</p>	<p>Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 11.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Olpe, 04.08.2008</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
<p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 20.06.2008 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.06.2008 bis einschließlich 01.08.2008 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Olpe, 04.08.2008</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Olpe, 04.08.2008</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>
<p>Satzungsbeschluss</p>	<p>In-Kraft-Treten des Plans</p>
<p>Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 03.09.2008 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Olpe, 08.09.2008</p> <p>gez. Müller Bürgermeister</p>	<p>Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einschicknahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 16.09.2008 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.</p> <p>Olpe, 16.09.2008</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter</p>

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 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S.380);

§§ 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 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S.708)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 03.09.2008 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 "Olpe - Zentrum II"; gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB**
 - 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. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1 und Nr.4)
 - z.B. FH 332,00 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 (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.5)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung 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 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
 - Zweckbestimmung: Tiefgarage (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7)

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8)

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**
- Die Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB**
 - Kerngebiete 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.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Tielgaragenschosse 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**
 - Gem. § 22 BauNVO ist entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Flurstück 839 der Flur 9, Gemarkung Olpe-Stadt abweichend von der geschlossenen Bauweise aus Gründen der Erschließung auch eine offene Bauweise zulässig.
 - Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Stellplätze 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**
 - Auf Freiflächen und der Überdeckung der Tielgarage ist gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB eine Bepflanzung vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Wege, Terrassen und Zufahrten sind zulässig.
- Verkehrsräume sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB**
- Die Nutzung der festgesetzten Mischverkehrsfläche ist nur durch Fußgänger, Radfahrer sowie durch Fahrzeuge des Anliegensverkehrs zulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

- Dächer**
 - gD In den mit "gD" gekennzeichneten Bereichen sind nur Sattel-, Walm- und Mansarddächer sowie Dächer mit angehängtem und/ oder versetztem Pultdach zulässig. Flachdächer sind in Teilbereichen ebenfalls zulässig.
 - z.B. 0°-45° Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen. Für untergeordnete Dachflächen, zum Beispiel Abwalmungen, sind steilere Neigungen zulässig.
 - Zulässige Hauptfirstrichtung Sie darf um bis zu 5° von der Vorgabe abweichen. Für Nebendächer kann sie unabhängig von der Hauptfirstrichtung 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 schwere, 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 Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls zulässig.
- Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und -einschnitte müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
- Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten und -einschnitte darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte von den Außenkanten der Giebelwände oder Zwerkhäuser sowie anderen Aufbauten oder Einschnitten 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 belassene 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.
- Antennen**
- Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Flurgrenze
- Nordpfeil

V. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 6. Änderung werden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 "Olpe - Zentrum II" durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnüttgen
Schriftführer

Übersicht Maßstab 1 : 5000



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.18
(beschleunigtes Verfahren)
"Olpe - Zentrum II"
6.Änderung

Satzung vom 08.09.2008

Gemarkung: Olpe - Stadt

Flur: 9

