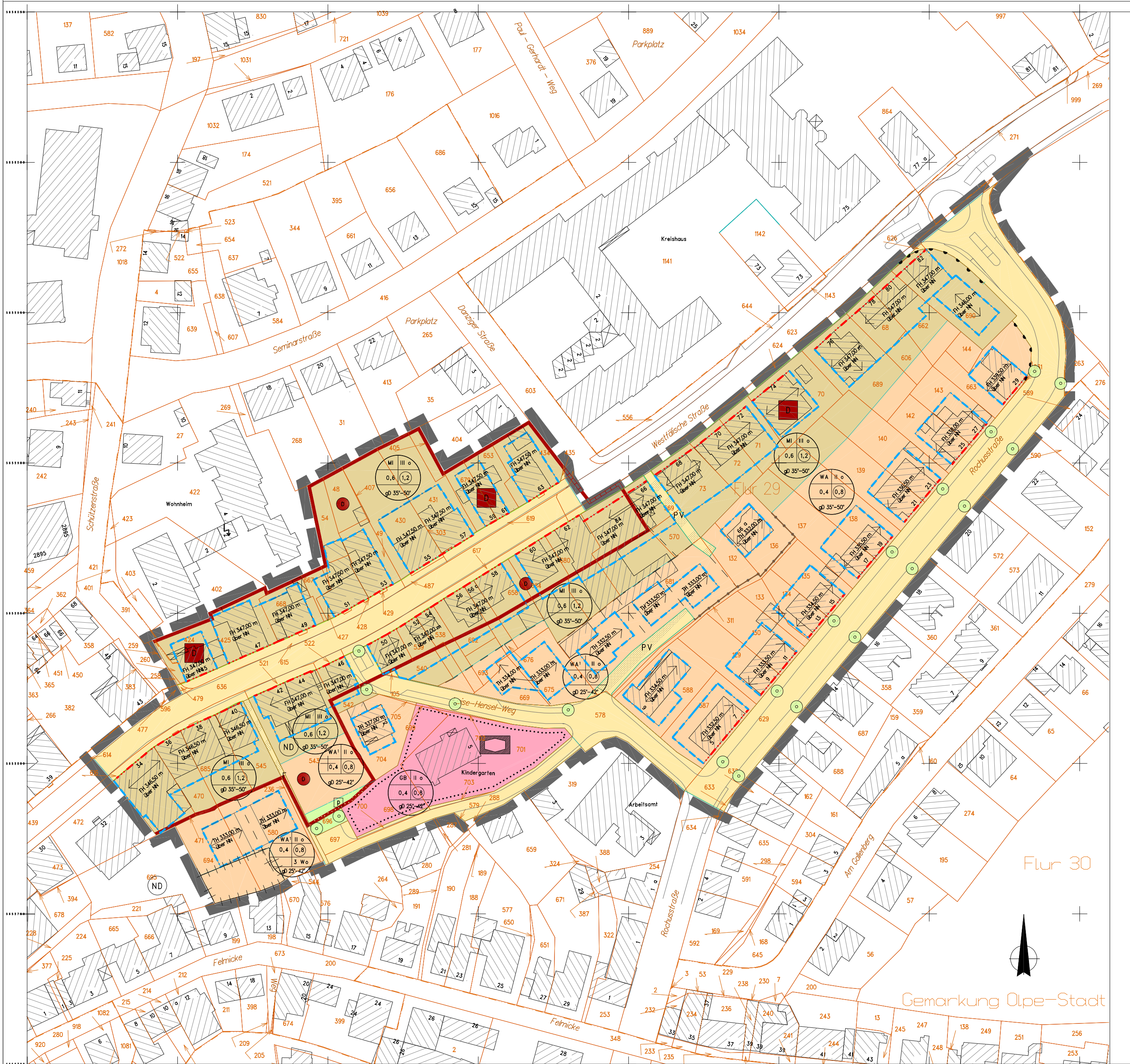




Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung	Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Salzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan ist von der Planungs- bildung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 11.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB und die frühzeitige Öffentlich- keitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbetei- ligung beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.08.2008 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbetei- ligung hat stattgefunden: 1. Bürger- versammlung am 18.08.2008, 2. Einzel- anhörung vom 20.08.2008 bis 19.09. 2008. Die frühzeitige Behördenbetei- ligung hat stattgefunden.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 11.12.2008 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.12.2008 bis einschließlich 23.12.2008 öffentlich ausgelegt. Olpe, 08.01.2009 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 08.01. 2009 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Es wird bescheinigt, daß die Plan- unterlage den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Lie- genschaftskarte am 15.01. 2009 betrifft. Olpe, 15.01. 2009 Kreis Olpe Im Auftrag gez. Fligge (Fligge) Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 30.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 05.11.2008 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Dieser Plan wurde von der Stadtveror- dnerversammlung der Kreisstadt Olpe am 18.02. 2009 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 20.02. 2009 gez. Müller Bürgermeister gez. Schöffgen Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 04.03. 2009 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 04.03. 2009 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter

PRÄMBEL

Ausgrund 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.668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S.514);

§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2464), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3091);

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BmlSchG 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. 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.258), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S.708)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe in der Sitzung am 18.02. 2009 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 85 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.111 "Olpe-Rochustr./Luise-Hensel-Weg" 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
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 2 und 5)
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 2)
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 3 und 5)
- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr.5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Baugebiet (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 4)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- z.B. 0,4
- z.B. 0,8
- z.B. II
- z.B. FH 339,0 m über NN
- z.B. TH 333,0 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 und 5)
- 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 Steifeldgeschossen ist dies, sofern der Rücksporn min. 1,50 m beträgt, der oberste Abschlus der darunter liegenden äußeren Wände (B); die maximale Höhe des Firstes (C) darf bis zu 5,00 m über über der maximalen Traufhöhe liegen.
- (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie
- Baulinie gem. § 23 Abs.2 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 6, 7 und 8)
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Ein- und Ausfahren oder Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünfläche

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

- Die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter "I. Erklärung der Planzeichen" verweisen Erläuterung.
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
1. Die Grenzen der Verkehrs- und Grünflächen sowie Art der baulichen Nutzung und Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO; Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 8 sowie (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
4. Soweit auf der Fläche der Grundstücke Gemarkung Olpe Stadt, Flur 29 Nr. 236, 580 und 684 zusammen nur ein einzelnes Wohngebäude errichtet wird, sind max. 6 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
5. Stoffelgeschosse sind in den Gebieten WA und MI unzulässig. Im WA-Gebiet sind Stoffelgeschosse zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
6. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer max. Grundfläche von 12,0 m² je Grundstück zulässig.
7. Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 10 (1) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur rückwärtigen Baugrenze oder bis zu einer Tiefe von 25,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Stadtverkehrsfläche zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB
8. Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdichtes Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterdecken zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine örtliche Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Dächer
- gD
- z.B. 35°-50°
- Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen. Eine Abweichung der maximalen Dachneigung ist bei Walmdach- und Mansarddächern zulässig.
- Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann bei Nebendächern abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.
- Dachstuhl bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhe des Dachstuhls wird von der Höhe der unteren Dachgeschosse bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachstuhldeckung gemessen.
- Für die Dachdeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgrau oder dunkelbraune Beschichtungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) verwendet werden.
- Zulässige Farben: schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 8044, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7022) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028). Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zinkbeschichten, Silberbeschichten und untergeordnete vergütete Beschichten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Die Dachdeckung ist durchgehend mit nur einer Farbe auszuführen, nuancierte oder ornamentale Platten sind unzulässig.
- Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kieselgeschichten ist ebenfalls zulässig.
- Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Dachaufbauten sind nur in Form von Giebel-, Seltendach- oder Dreiseitendächern zulässig.
- Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf den äußeren Fußpunkt 0,60 m nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelwänden mind. 1,50 m betragen.
- Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.
- Dachanschnitte sind an den straßenseitigen Gebäudeteilen unzulässig.
2. Außenwände
- Zulässig sind Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Stichtmauerwerk, Verkleidungen aus Naturstein, Naturstein oder Holz sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenfläche bedecken.
- Die Verwendung glänzender oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine) ist unzulässig.
- Für geputzte, gestrichene, geschlammte, in Stichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgrüne Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig.
- Zulässige Farben: hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1015 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 Lauren und Farben zulässig.
- Für untergeordnete Fassadenflächen wie z.B. Sockel sind abweichende Farben zulässig, diese sind jedoch im Farbton zu den vorgenannten Farbtönen anzupassen.
- Die vorgenannten Gestaltungselemente sind an 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.
- Die Gesamtlänge der einzelnen Gorgegnisse- und -zufahrten oder -tore innerhalb eines Gebäudes darf auf der Baulinie oder Baugrenze straßenseitig insgesamt nur 50% der Gebäudefrontlänge betragen. Die Breite der einzelnen Öffnungen der Gorgegnisse- oder -zufahrten darf 6,50 m nicht überschreiten.
4. Einfriedigungen
- Einfriedigungen an der Straßenseite sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.
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.
6. Antennen
- Pro Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig.

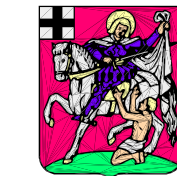
- Überdies hinaus gelten die Festsetzungen der Denkmalschutzverordnung "Olpe - Historische Altstadt".

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

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; gem. § 9 (5) Nr.1 und (6) BauGB Luftschutzzonen des II. Weltkrieges
- Vorhandene Gebäude
- Auffüllung der Verkehrsfläche: - Grünfläche, Böschung - Gehweg - Fahrbahn - angeschlossen Baum, Stellplatz - Bäume
- Grenze der Denkmalschutzverordnung "Olpe - Historische Altstadt"
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Naturdenkmal
- Nordpfeil

V. INKRAFTTRETEN

- 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 Gemeinde Olpe vom 17.07.1968 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.
- gez. Müller
Bürgermeister
- gez. Schöffgen
Schriftführer



KREISSTADT OLPE

Bebauungsplan Nr.111
(beschleunigtes Verfahren)
"Olpe-Rochusstraße/
Luise-Hensel-Weg"

Satzung vom 20.02. 2009

Gemarkung: Olpe Stadt

Flur: 29

