

Planung	Planaufstellungsbeschluss, Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 28.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, die Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.09.2008 öffentlich bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit hat stattgefunden: Einzelanhörung vom 15.09.2008 bis 15.10.2008. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 15.12.2008 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.01.2009 bis einschließlich 06.02.2009 öffentlich ausliegen. Olpe, 09.03.2009 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 09.03.2009 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter
Olpe, 04.08.2008 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 05.11.2008 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter		

Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den notwärtigen Bestand der Liegenschaftskarte am 10.09.2008 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 04.12.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 08.12.2008 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 11.05.2009 als Satzungsbeschluss beschlossen. Olpe, 11.05.2009 gez. Müller Bürgermeister gez. Schnitgen Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 19.05.2009 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 19.05.2009 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Knebel (Knebel) Technischer Beigeordneter



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.464), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S.514);
 §§ 1 bis 4c und § 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 25. 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 (Planzeichenvorschriften 1993 – PlanZF 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58);
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – Bau 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.765)

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.102 "Seniorenzentrum Osterseiten" Änderung und Erweiterung gem. § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- Sonstiges Sondergebiet (eingeschränkt) gem. § 11 (2) BauNVO: Seniorenzentrum (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1 und 2)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 3)
- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1)
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Private Grünfläche
- Sportplatz
- 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 (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 4 und 5)
- Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr.25 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 (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 6)

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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 1. Die Grenzen der Grünflächen sowie Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.
 2. Sonstiges Sondergebiet (eingeschränkt) gem. § 11 (2) BauNVO: Seniorenzentrum
 Es sind nur die folgenden Nutzungen zulässig: Senioren-Wohn- und Pflegeeinrichtungen; Bildungstätten; die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schön- und Speisewirtschaften; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Ausnahme: 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
 - Als Beilage für die beauftragten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind nur wasser- und luftdämmende Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schuttterrassen zugelassen.
 Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahere Verankerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Verankerung erlaubt.
 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
 - Eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen und mit standortgerechten Bäumen ist zu unterhalten und weiter zu entwickeln.
 Notwendige Pflanzabstände zum Spielfeldrand können als Rosenflächen angelegt werden.
 - Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
 - je 100 qm 1 Baum I.Ordnung, 1 Baum II.Ordnung, 2 Heister und 20 Sträucher
 - Bäume I.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
 - Bäume II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16
 - zweimal verpflanzte Heister 150/ 175 cm hoch und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/ 80, 80/ 100 oder 100/ 150 cm hoch
 Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUNW

- Dächer
 gD
 z.B. 35°-50°
 Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.
 Bei untergeordneten Dachflächen sind abweichend von den Hauptdachflächen Dachneigungen mit einem geringeren oder keinem Neigungswinkel zulässig.
 Drampel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drampels wird von OK Flurflüßboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
 Für die Dachabdeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Beschichtungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (steidemann!) 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 Dachabdeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, monofarbig oder ornamentierte Dachflächen sind nur ausnahmsweise zulässig.
 Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkbeschichtungen, 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 Ortgang 0,60 m nicht überschreiten.
 Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
 Die Gesamthöhe der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 5,00 m nicht überschreiten. Der Abstand von den Außenkanten der Gebäudewände muss mind. 1,50 m betragen.
 Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.
- Außenwände
 Für Außenwände sind nur Putz, Stichtmauerwerk und Holz sowie gestrichene oder geschlämte 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 gepulverte, gestrichene, geschlämte, in Stichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtonen entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-IR (steidemann!) zulässig.
 Zulässige Farben:
 hell sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014), weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9006) oder hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9016).
 Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung bestehende Lössen und Dunkelbraune Farben zulässig.
 Für untergeordnete Fassadenflächen, wie z.B. Sockel, sind abweichende Farben zulässig. Diese sind jedoch im Farbton auf die vorgenannten Farbtonen anzupassen.
 Die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- Fassadengliederung
 Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.
 Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.
- 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.
- Antennen
 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.102 "Seniorenzentrum Osterseiten", gem. § 9 (7) BauGB
- Flurstücksgröße
- Vorhandene Gebäude

Flurstücksnummer	Böschung	Nordfließ
736		
V. PFLANZLISTE Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung Bäume I.Ordnung: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde Bäume II.Ordnung: Eberesche, Feldahorn, Haselbuche, Wildkirsche Heister 150/ 175, zweimal verpflanzt: Eberesche, Haselbuche, Haselnuß, Weißbarn Sträucher 60/ 150, zweimal verpflanzt: Hedera helix, Taxus baccata, Amelanchier, Sambucus nigra, Rosa Canina, Cornus mas, Ligustrum vulgare, Weibere, Salix aurita, Viburnum opulus, Viburnum lantana, Euonymus europaeus		

VI. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.
 Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung und Erweiterung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.102 "Seniorenzentrum Osterseiten" durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.



KREISSTADT OLPE
 Bebauungsplan Nr.102 (beschleunigtes Verfahren) "Seniorenzentrum Osterseiten" 1.Änderung und Erweiterung

Satzung vom 11.05.2009
 Gemarkung: Rhode
 Flur: 1
 Maßstab 1:500
 0 5 10 20 30 40 50 80m