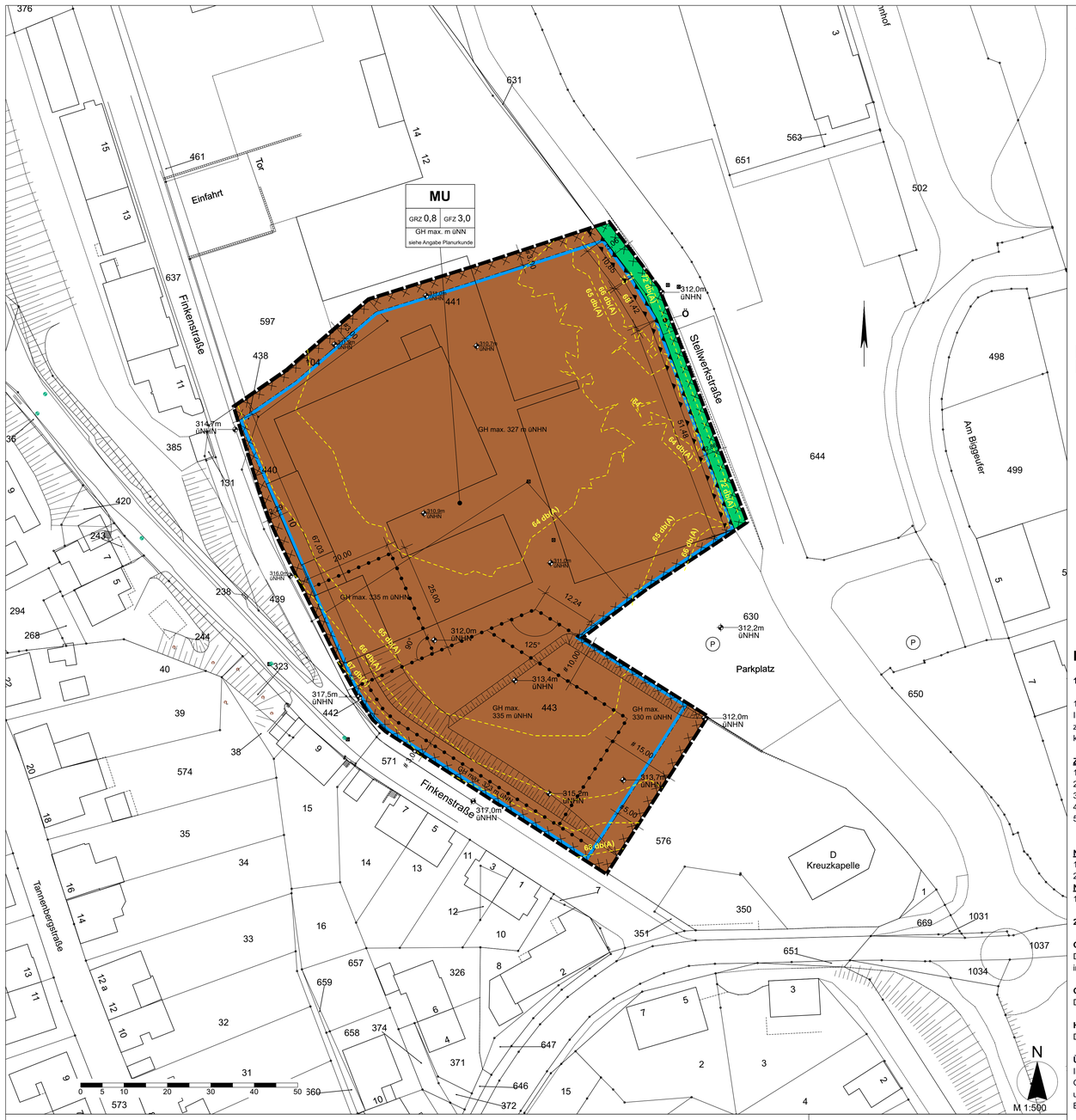
Kreisstadt Olpe

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof"



A. Planzeichenerklärung nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU — Urbane Gebiete (gemäß § 6a BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung 1)

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 3,0 — Geschossflächenzahl (GFZ)

GH max. in Meter üNHN — Maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter üNHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

9. Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Ö — Öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß §16 Abs. 5 BauNVO)

Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)
Aktive Lärmschutzmaßnahmen, hier: Erhalt der Bestands-Giebelwände der Hallen zur Stellwerkstraße, Bei Abriss (eines Teils) der Giebelseiten, Ersatz durch entsprechende Lärmschutzwand

Sonstige Darstellungen

Maßgeblicher Außenlärmpegel mit Angabe in db(A)
Darstellungen im Plan (Isophonen) auf Grundlage der Lärmkarte 5 aus der Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof" der Stadt Olpe vom Ingenieurbüro Stöcker (Anlage 2)

B. Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

C. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

D. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. MU - Urbane Gebiete (gemäß § 6a BauNVO)
In den Urbanen Gebieten MU sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO:
1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

Nicht zulässig sind die zudem die Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:
1. Einzelhandelsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (gemäß § 17 und § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Urbanen Gebieten MU entsprechend der innerstädtischen Lage mit 0,8 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (gemäß § 17 und § 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird in den Urbanen Gebieten MU mit 3,0 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante) ist den Angaben im Plan zu entnehmen.

Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen (gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO)
In den Urbanen Gebieten MU kann eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ausnahmsweise um bis zu 3m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Kamine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, sonstige Belüftungsanlagen, Anlagen für Fotovoltaik und Sonnenkollektoren etc.) zugelassen werden.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überbaubare Flächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, innerhalb derer die baulichen Anlagen platziert werden dürfen.

4. Stellplätze und Garagengeschosse (gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
4.1 Stellplätze
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind oberirdische Stellplätze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2 Garagengeschosse
Garagengeschosse sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (gemäß § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 [6] einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$- der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß der Lärmkarte 5 (siehe Anlage zur Begründung) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) gemäß DIN 4109-1 mit:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB für z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen
$K_{Raumart}$ = 35 dB für z.B. Büroräume
L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4. 5 DIN 4109-2 [6]

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges > 50 sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Sofern diese Werte nicht schon durch die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der DIN 4109 (Januar 2018) zu verwenden. Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts (siehe Anlage) verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen gemäß der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 (Januar 2018) zu erbringen. Maßgebend ist die BauO NRW in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung. Die maßgeblichen Aussenlärmpegel sind der Plandarstellung zu entnehmen.

7. Natur, Landschaft, Umwelt

Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
Flache sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) sind, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bestehender Gebäude, Flächen die der Belichtung dienen, technische Aufbauten und Flächen für Anlagen für regenerative Energiegewinnung soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 6 cm stark sein.

8. Artenschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Baubiologische Begleitung
Eine baubiologische Begleitung vor und während des Beginns der Abriss-, Umbau- und Rodungsarbeiten ist unerlässlich. Bei den Abrissarbeiten werden nicht nur Quartiere von Fledermäusen zerstört, es besteht auch die Gefahr, ruhende Tiere zu töten. Diesem Tatbestand muss durch eine baubiologische Begleitung vorgebeugt werden. Wenn den Fledermäusen über eine gewisse Zeit die neuen Quartiere angeboten wurden, können die Risse und Spalten verschlossen werden. Hierzu müssen sie einzeln durch einen Biologen kontrolliert werden. Nicht besetzte Quartiere können sofort verschlossen werden, beispielsweise mit Bauschaum. Besetzte Quartiere werden markiert und dürfen erst verschlossen werden, wenn die Fledermaus ausgeflogen ist (abends/nachts). Danach können die Tiere die neu angebotenen Quartiere besetzen. Erst wenn diese Umquartierung abgeschlossen ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: Fledermausquartiere
Noch deutlich vor Beginn der Bauarbeiten müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Für die entfallenden Quartiere muss ein ausreichender Ausgleich in unmittelbarerer Nähe und ausreichender Zahl geschaffen und den Tieren baldmöglichst angeboten werden. Vor und während der Bauarbeiten sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme provisorische Quartiere vorzusehen, fachgerecht in mindestens drei Metern Höhe anzubringen und in östlicher oder südöstlicher Richtung auszurichten. Als Ersatz für die Provisorien muss eine langfristig ausreichende Anzahl von Fledermausquartieren – in entsprechender Höhe und Ausrichtung – in die Planungen aufgenommen und einbezogen werden. Die Provisorien dürfen erst nach dem Bezug der neuen Höhlen entfernt werden. Für die Umsiedlung der Fledermäuse in die Zwischenquartiere sowie die Rückumsiedlung in die nach Bauabschluss hergestellten Quartiere, bedarf es einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 (5) Bundesnaturschutzgesetz. Dies ist im Rahmen einer Baubiologischen Begleitung sicherzustellen. Als Quartiere bieten sich beispielsweise Fledermauskästen, -höhlen, Großraum- und Überwinterungshöhlen der Fa. Schwegler (https://www.schwegler-natur.de/fledermaus/) oder eines anderen Anbieters an. Diese könnten an Wänden der bestehenbleibenden Gebäude montiert werden und langfristig dort verbleiben, oder an einem zu errichtenden Mast oder an einem erhöhten Fledermaushaus untergebracht werden. Möglicherweise lassen sich an oder in den Wänden der neu zu errichtenden Gebäuden Fledermauskolonien einplanen. Auf Grund der hohen Individuenzahlen sind mindestens zwei Großraumhöhlen als Angebot für Wochenstuben sowie drei Überwinterungshöhlen und sechs bis zehn Fledermaushöhlen bzw. Kleinfledermaushöhlen vorzusehen (Berechnung „worst case szenario" inklusive aller Hallen). Alternativ ist die Anbringung von fünf Großraum-Fledermaus-Überwinterungshöhlen möglich. Da diese auch als Wochenstuben geeignet sind, reicht es aus, wenn sie, je nach Planung, durch zwölf bis fünfzehn Flachkästen ergänzt werden. Hierbei kann in den verbleibenden oder neu zu errichtenden Gebäuden auch auf eine entsprechende Anzahl von Fledermaus-Wandquartieren zurückgegriffen werden. Die Ein- und Ausflugbereiche müssen freigehalten werden und dürfen nicht in unmittelbarer Nähe zu Straßen/ in Ausrichtung auf solche liegen. Die Großraumquartiere sind jährlich, die Flachkästen alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.
Abriss- und Umbauarbeiten
Sollen die Abrissarbeiten während der Brutzeit von Vögeln stattfinden, sind im vorausgehenden Winterhalbjahr die vorhandenen Einflugöffnungen (zerbrochene Fenster pp.) mit geeigneten Mitteln zu verschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb der Brutsaison, also von Oktober bis Februar, entfällt diese Vorgabe. Hierbei ist darauf zu achten, dass manche Vogelarten bereits im Januar/Februar beginnen, ihre Brutquartiere zu besetzen, das eigentliche Brutgeschäft aber erst später beginnt. Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle und auf Bauarbeiten zur Nachtzeit ist zu verzichten.
Rodung
Die Rodung des Pionierwäldchens muss außerhalb der Brutsaison stattfinden, also im Winterhalbjahr. Hierbei sind die Stämme in Handarbeit in etwa dreißig Zentimetern Höhe zu schneiden und abzutransportieren. Sollten sich Haselmäuse unterhalb der Krautschicht ihre Winterquartiere gebaut haben, werden sie das Gelände nach dem Erwachen im späten Frühjahr verlassen, die Wurzelstubben können dann im Sommer entfernt werden. Das Brutgeschäft etwaiger Bodenbrüter werden durch diese Zeitraums-Begrenzung nicht in Mitleidenschaft gezogen.

E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer und Dachaufbauten
Dacheindeckung, Material, Farbe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich eine „Olpe-typische" dunkelfarbige Dacheindeckung (schwarz, schiefergrau, dunkelgrau oder dunkelbraun entsprechend den genannten Farben des RAL-Registers 840-HR) und äquivalenten Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise sind bei Flachdächern Abdichtungen mit Materialien in abweichender Farbe zulässig. Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind farblich aufeinander abzustimmen, dies betrifft auch die Eindeckung von Dachgauben. Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen zulässig. Aufgrund der dominanten optischen Fernwirkung sind reflektierende Oberflächen wie z.B. glänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleindeckungen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zinkeindeckungen, untergeordnete Glasflächen bzw. glasähnliche Flächen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
2. Fassadengestaltung
Fassadengliederung
In den Urbanen Gebieten sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fassadenöffnungen enthalten, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu begrünen. Dies kann durch Kletterpflanzen erfolgen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.
3. Einfriedungen
Innerhalb der urbanen Gebiete MU sind ausschließlich Laubhecken oder offene Einfriedungen (Zäune) zulässig.
4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
4.1 Höhe und Größe der Werbeanlagen
Im MU sind Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einem Gebäude darf 0,3 m² je lfd. m Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen in ihrer Anordnung die Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses nicht überschreiten und müssen sich der Gliederung der Fassaden unterordnen. Im MU sind Werbeanlagen als nicht hinterleuchteter Schriftzug auf der Fassade an dem Bestandsgebäude oberhalb des 1. Obergeschosses in einer Höhe von bis zu maximal 1,20 m zulässig.
4.2 Unzulässige Anlagen
Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen, Projektoren und Monitore aller Art, angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.
4.3 Werbepylone
Werbepolyne sind im MU 1, MU 2 und MU 3 unzulässig
5. Anzahl der Stellplätze
(gemäß § 89 Abs.1 Nr.4 BauO NRW in Verbindung mit §9 Abs.4 BauGB)
Eine Regelung der zulässigen Anzahl der Stellplätze soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen der Satzung der Kreisstadt Olpe über Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 28.04.2020 erfolgen.

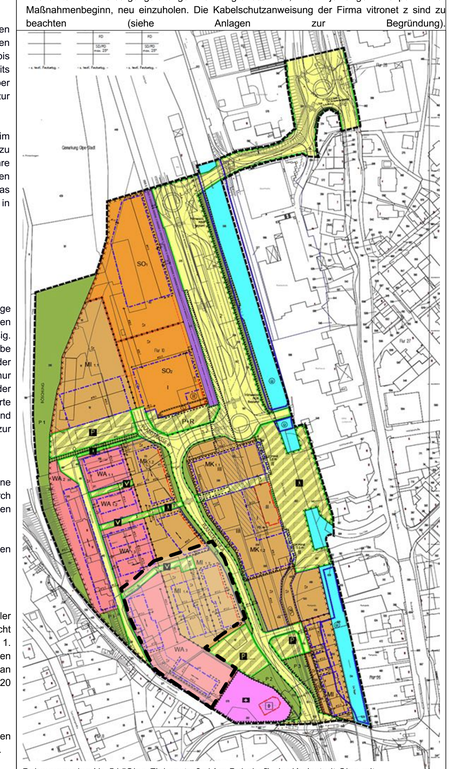
Demnach soll ein Stellplatznachweis für PKW und Fahrräder für die Wohnnutzung (Mehrfamilienhäuser ab 3 WE) künftig in Abhängigkeit zur Bruttogeschossfläche durchgeführt werden. Je 100 m² Bruttogeschossfläche sollen 1,5 Stellplätze für PKW und 2 Abstpl. für Fahrräder nachgewiesen werden.

F. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Denkmalschutz
Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das eingetragene Denkmal Kreuzkapelle, Straße „Am Bratzkopf".

H. Hinweise

Abriss- und Umbauarbeiten
Bei Ariss- und Umbauarbeiten sind die Festsetzungen zum Thema Artenschutz (Ausgleichsmaßnahmen Fledermausquartier / Baubiologische Begleitung / Rodung / Abriss- und Umbauarbeiten) der Planurkunde bzw. der Planbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof" der Kreisstadt Olpe zu entnehmen.
Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser
Es ist keine Versickerung der Niederschlagswässer möglich. Die Niederschlagswässer sollen über die bereits bestehenden Anschlüsse dem Regenwasserkanal in der Stellwerkstraße zugeführt werden. Bezüglich der Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in das Oberflächengewässer wird auf die Klärung der Niederschlagswasser gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" hingewiesen. Weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz/Altlasten (Oberflächenwässer sind der Planbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof" der Kreisstadt Olpe zu entnehmen. Wird bei der Umsetzung von Maßnahmen Oberflächenwasser in die Bigge eingeleitet, ist der für die Biggetalsperre zuständige Talsperrenbetrieb Süd in 57439 Attendorn-Neuliternohl, Birkenfeld 9, Tel. 02722/7069-0 und E-Mail rst@ruhrverband.de zu beteiligen.
Artenschutz
Hinweise zum Thema Artenschutz (Ausgleichsmaßnahmen Fledermausquartier / Baubiologische Begleitung / Rodung / Abriss- und Umbauarbeiten) sind der Planbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof" der Kreisstadt Olpe zu entnehmen.
Bergbau
Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich sowohl außerhalb verliehener Bergwerksfelder, als auch außerhalb erloschener Bergwerksfelder.
Bodenschutz
Hinweise zum Thema Bodenschutz/Altlasten sind der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof" der Kreisstadt Olpe zu entnehmen.
Bodendenkmäle
Im Plangebiet liegen nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler. Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherrn / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen. Siehe Kapitel 4.1 und Kapitel 13 der Begründung.
Kampfmittel
Es gibt konkrete Hinweise auf den Verdacht von Kampfmitteln im Änderungsbereich. Die Fläche muss vor Baubeginn mittels Oberflächendetektion sondiert werden.
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Zur Sicherstellung gesunderer Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 13.09.2000 (MBL. NRW. S. 1283, ber. MBL.2001 S.457) zu berücksichtigen ist, dass Lichtemissionen hinsichtlich Aufhellung und Blendwirkungen an der nächsten Wohnbebauung nicht zu Überschreitungen führen.
Diesbezüglich sind auch die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung v. 16.11.2000 (Anlage zu dem Erlass v. 13.09.2000) zu beachten.
Versorgungsleitungen
Auskünfte zu Versorgungsleitungen sind grundsätzlich, zum jeweiligen Zeitpunkt vor Maßnahmenbeginn, neu einzuholen. Die Kabelschutzanweisung der Firma vitronet z sind zu beachten (siehe Anlagen zur Begründung).



Bebauungsplan Nr. 54 "Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof" der Kreisstadt Olpe mit Darstellung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)
Quelle: Kreisstadt Olpe.

Verfahrensvermerke

Planung
Dieser Plan ist von der LOTH STÄDTEBAU UND STADTPLANUNG, Siegen erarbeitet worden.

Olpe, 14.10.2021

Der Bürgermeister
I. V.

gez. Judith Feldner
Technische Beigeordnete

Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen" der Kreisstadt Olpe hat am 28.10.2021 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 14.01.2022 öffentlich bekannt gemacht.
Wegen der Lage in der Covid 19-Pandemie und dem damit verbundenen Infektionsrisiko war eine Bürgerversammlung nicht möglich. In der Zeit vom 25.01.2022 bis 28.02.2022 ist Gelegenheit gegeben worden, sich bei der Stadtverwaltung Olpe, Planungsabteilung, Rathaus, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die Mitarbeiter der Planungsabteilung standen hierfür persönlich und in Einzelgesprächen (Einzelanhörung) nach Terminabsprache zur Verfügung. Es bestand die Möglichkeit, sich innerhalb der vorgenannten Frist zur Planung zu äußern. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, sich im Internet unter www.stadtplanung.olpe.de über die Planungen zu informieren und innerhalb der vorgenannten Frist elektronisch eine Stellungnahme abzugeben.

Olpe, 30.05.2022

Der Bürgermeister
I. V.

gez. Judith Feldner
Technische Beigeordnete

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 25.10.2022 betrifft.

Olpe, 25.10.2022

Kreis Olpe,
Der Landrat
I. A.

gez. Werner Figge
Kreisvermessungsdirektor

(LS)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen" der Kreisstadt Olpe hat am 15.06.2022 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Olpe, 24.08.2022

Der Bürgermeister
I. V.

gez. Judith Feldner
Technische Beigeordnete

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

Olpe, 24.08.2022

Der Bürgermeister
I. V.

gez. Judith Feldner
Technische Beigeordnete

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 05.07.2022 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.07.2022 bis einschließlich 17.08.2022 öffentlich ausgelegen.

Olpe, 24.08.2022

Der Bürgermeister
I. V.

gez. Judith Feldner
Technische Beigeordnete

Satzungsbeschluss
Dieser Plan wurde von der Stadtverordneten-versammlung der Kreisstadt Olpe am 07.09.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Olpe, 10.11.2022

gez. Peter Weber
Bürgermeister

gez. Tobias Schulte
Schriftführer

Inkrafttreten des Plans
Der Beschluss über die Bebauungsplanänderung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 18.11.2022 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

Olpe, 18.11.2022

Der Bürgermeister
I. V.

gez. Judith Feldner
Technische Beigeordnete

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 07.09.2022 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW als Satzung beschlossen:

§§ 7 und 41 der **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.03.2022 (GV. NRW. S. 412),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 13b des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),

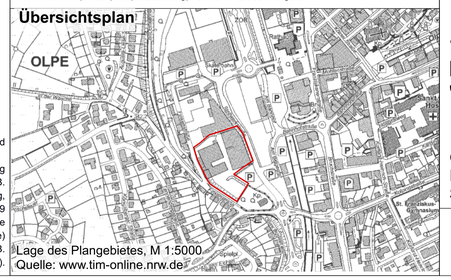
§ 18 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Übersichtsplan



Lage des Plangebietes, M 1:5000
Quelle: www.tim-online.nrw.de

Kreisstadt Olpe

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof"

Gemarkung: Olpe-Stadt
Flur: 10
Stand: 24.02.2023

LOTH Städtebau + Stadtplanung

Planverfasser
Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen
0271 - 67349477
info@loth-se.de

Plangröße 1020 x 841 mm