

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.866), 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.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585);

§ 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58);

Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaordnung – 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 Kreisstadt Olpe in der Sitzung am 17. 09.2009 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Olpe – Zentrum I"; gem. § 9 (7) BauGB

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. 2,0 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

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

z.B. FH = 318,50 Maximale Höhe des Firstes oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in ... über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO

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 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

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

2. Kerngebiet gem. § 7 BauNVO: Gem. § 1 (7) Nr.1 BauNVO sind die in § 7 (2) Nr.7 BauNVO genannten Nutzungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

3. Kerngebiet gem. § 7 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 7 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

4. Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen.

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

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.4, Nr.5 und Nr. 6)

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

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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 Anpflanzen von Bäumen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.7)

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 04.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 10 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.01.2009 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 15.01.2009; 2. Einzelanhörung vom 16.01.2009 bis 16.02.2009. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.
Olpe, 17.11.2008 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 11.03.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 14.05.2009 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 30.04.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.
Olpe, 14.05.2009 Kreis Olpe Der Landrat Im Auftrag gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsdirektor	Olpe, 04.05.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
(L5)	

5. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO nur bis zu einer max. Grundfläche von 20 % der jeweiligen nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (3) Nr.20 BauGB
6. 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 Schotterrosen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine originale Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versteigung 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
7. Für Gebiete, in denen eine Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
- je angelegene 100 qm 1 Baum 1. Ordnung,
 - Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16,
 - die Bäume sind in einer offenen Pflanzscheibe von je min. 5,0 m² zu pflanzen.
- Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen. Die abgebildeten Baumstandorte sind nachrichtlich übernommen und daher veränderbar.

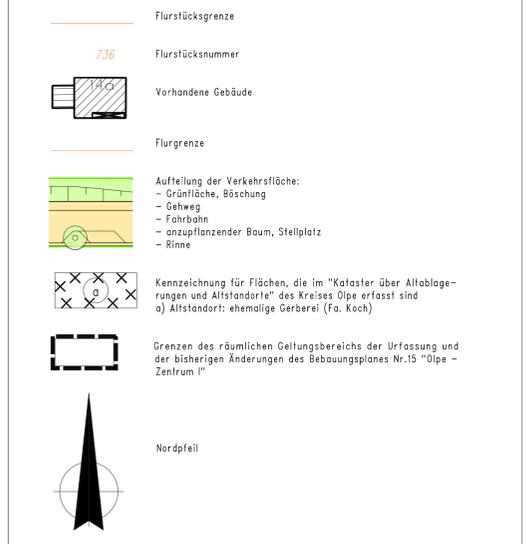
III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

- z.B. 0°-30°
1. **Dächer**
- Für die Hauptdachflächen der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.
- Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
- Zulässige Hauptfirstrichtung.
Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schräglinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von OK Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schräglinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- Für die Dachindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (Seidenmat) verwendet werden.
Zulässige Farben: schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011) oder schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021).
Die Dachindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Pfannen sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Flachdächer sollen begrünt werden.
- Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf je Traufseite insgesamt nur 60 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf am äußeren Fußpunkt 3,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Außenkanten der Gebäuden muss mind. 1,50 m betragen.
Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.
- Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.
2. **Außenwände**
- Zulässig sind nur Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk und Sichtmauerwerk. Verkleidungen aus Holz, Metall, Naturschiefer oder Naturstein sind ebenfalls zulässig. Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. polierte Steine) ist dabei unzulässig.

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 08.05.2009 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.05.2009 bis einschließlich 19.06.2009 öffentlich ausgelegen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.
Olpe, 02.07.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	Olpe, 02.07.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 17.09.2009 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 14.10.2009 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.
Olpe, 28.09.2009 gez. Müller Bürgermeister	Olpe, 19.10.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
gez. Schnüffgen Schriftführer	

- Für geputzte, gestrichene, geschlammte oder in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmat) 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).
- Verkleidungen aus Holz, Metall, Naturschiefer oder Naturstein sind nur unter Beibehaltung ihrer natürlichen Farbeigenschaften 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. **Einfriedigungen**
- Einfriedigungen sind entlang der Grundstücksgrenzen nur als standortgerechte Hecke (z.B. Heibuchenhecke, Weißdornhecke) sowie als begrünte Mauer oder als begrünter Zaun zulässig.

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



- V. PFLANZLISTE**
- Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung
- | | |
|---|--|
| Bäume 1.Ordnung
Winterlinde
Stadthle
Säulen-Heibuche | Tilia cordata "Rancho"
Tilia cordata "Greenspire"
Cornus betulus "Festigata" |
|---|--|

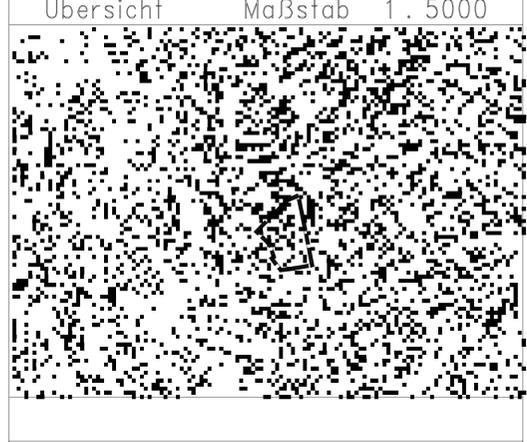
VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 8. Änderung werden die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr.15 "Olpe – Zentrum I" vom 12.11.1981 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnüffgen
Schriftführer



KREISSTADT OLPE

Bebauungsplan Nr.15 (beschleunigtes Verfahren) "Olpe – Zentrum I" 8.Änderung

Satzung vom 28.09.2009

Gemarkung: Olpe – Stadt
Flur: 9 und 26

Maßstab 1:5000