

Verfahrensvermerke

<p><b>Planung</b> Dieser Plan ist von der LOTH STÄDTBAU UND STADTPLANUNG, Siegen erarbeitet worden.</p> <p>Olpe, _____</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete</p> <p><b>Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung</b> Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am _____ 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 _____ öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Es bestand die Möglichkeit, sich innerhalb der vorgenannten Frist zur Planung zu äußern. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, sich im Internet unter <a href="http://www.stadtplanung.olpe.de">www.stadtplanung.olpe.de</a> über die Planungen zu informieren und innerhalb der vorgenannten Frist elektronisch eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Olpe, _____</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p><b>Geometrische Eindeutigkeit</b> Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am _____ betrifft.</p> <p>Olpe, _____</p> <p>Kreis Olpe, Der Landrat I. A.</p> <p>gez. Werner Figge Kreisvermessungsdirektor</p> <p><b>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am _____ dem Entwurf der Bebauungsplanänderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Olpe, _____</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p><b>Behördenbeteiligung</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Olpe, _____</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete</p> <p><b>Öffentliche Auslegung</b> Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am _____ gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.</p> <p>Olpe, _____</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b> Dieser Plan wurde von der Stadtverordneten- versammlung der Kreisstadt Olpe am _____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Olpe, _____</p> <p>gez. Peter Weber Bürgermeister</p> <p>gez. Tobias Schulte Schriftführer</p> <p><b>Inkrafttreten des Plans</b> Der Beschluss über die Bebauungsplanänderung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.</p> <p>Olpe, _____</p> <p>Der Bürgermeister I. V.</p> <p>gez. Judith Feldner Technische Beigeordnete</p>
--	--	--	--

A. Planzeichenerklärung nach § 9 BauGB

- Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung und Museum
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
    - GH max. in Meter ü.NHN Höhe baulicher Anlagen in Metern ü NHN (§ 18 BauNVO)
    - 0,8 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrtbereich
- Sonstige Darstellungen**
- Bestandsgebäude mit Hausnummern
  - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern und Vermessungspunkten
  - Symbol: Grundwassermessstelle

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 

Auf den Gemeinbedarfflächen sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der öffentlichen Verwaltung und Museen dienen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung und Museum sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

  - Öffentliche Verwaltungsgebäude, Rathaus
  - Museen
  - Museen dienende und untergeordnete Museums-Shops
  - Museen dienende und untergeordnete gastronomische Einrichtungen wie Cafés
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

**Höhe baulicher Anlagen - Gebäudehöhe** (§ 18 BauNVO)  
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird auf 33,3 Meter gNHN festgesetzt. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzung durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Antennenanlagen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

**Grundflächenzahl** (§ 17 und § 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Flächen für Gemeinbedarf mit 0,8 festgesetzt.
- Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

**Überbaubare Flächen** (§ 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer die baulichen Anlagen platziert werden dürfen.
- Stellplätze und Tiefgarage** (§ 12 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 

**4.1 Stellplätze** (§ 12 (6) BauNVO)  
Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4.2 Tiefgarage** (§ 12 (4) BauNVO)  
Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 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.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 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  $R_{w,gesamt}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß des schalltechnischen Prognosegutachtens 2011 für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) gemäß DIN 4109-1 mit:

$$R_{w,gesamt} = L_a - K_{Raumart}$$

$K_{Raumart} = 35$  dB für z.B. Büroräume  
der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4. 5 DIN 4109-2 [6]

Mindestens einzuhalten sind:  
 $R_{w,gesamt} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

7. Natur, Landschaft, Umwelt (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Begründung von Dachflächen**  
Fläche sowie fach 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.
- Artenschutz: Abriss- und Umbauarbeiten**  
Bei Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb der Brutzeit von geschützten Vögeln und Säugetieren, gibt es keine weiteren Vorgaben. Sollten die Arbeiten während der Brutzeit stattfinden, ist eine baubiologische Begleitung notwendig. Es ist darauf zu achten, dass manche Tierarten, z.B. Vogelarten, bereits im Januar/Februar beginnen Brutquartiere zu suchen und zu besetzen, das eigentliche Brutgeschäft aber erst später beginnt.

C. Hinweise

- Anpflanzungen**  
Für die Bepflanzung werden trockenheitstolerante Arten heimischer und nicht-heimischer Arten vorgesehen. Es wird empfohlen, weniger dicht zu bepflanzen und einzelne Baum- und Strauchstandorte im Hinblick auf die Wasserverfügbarkeit zu optimieren. Für die Auswahl der Bäume wird auf die auf die Liste der „Zukunftsbäume für die Stadt“ des Bund deutscher Baumschulen (BdBe) e. V. 2021 verwiesen. Zur Auswahl der Arten wird eine Abstimmung mit der UNB Kreis Olpe empfohlen.
- Artenschutz**  
Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist die Umweltautorität der Kreisstadt Olpe von dem Fund zu unterrichten und die Baumaßnahme bis auf weiteres zu stoppen. Bei Zweifelsfragen drohen die Bußgeld- und Strafverschärfungen der §§ 69 ff BNatSchG. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Olpe kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Zum Schutz von Insekten wird auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BIN-Skript Nr. 543) des Bundesamtes für Naturschutz und auf das am 01. März 2022 in Kraft getretene Insektenschutzgesetz hingewiesen.

**Bodenschutz**  
Die in Kapitel 4.2 der Begründung genannten Mess-, Überwachungs- und Sicherungsmaßnahmen sind von einem nach Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Fachgutachter, in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Kreis Olpe (UBB), zu begleiten und zu überwachen. Weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz/Altlasten sind in Kapitel 4.2 der Planbegründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof“ der Kreisstadt Olpe zu entnehmen.

**Bodendenkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Abauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Grundstücksstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**Grundwassermessstellen**  
Die Messstellen sind für die Dauer der Beprobungen praktisch (Pflege/Wartung; Schutz gegen mechanische Beschädigung; jederzeit zugänglich; Schutz gegen unberechtigten Zugriff) und rechtlich (Verpflichtung zur Pflege/Wartung der Messstellen; Sicherung Zutrittsrecht) zu sichern. Sofern durch die Baumaßnahmen eine oder auch mehrere GW-Messstellen nicht erhalten werden können, so ist mit dem Kreis Olpe (UBB) abzustimmen, ob ein Ersatz der betroffenen Messstelle(n) erforderlich ist. Grundsätzlich ist ein Rückbau bzw. die Beseitigung oder der Ersatz einer der Messstellen abzustimmen. Weitere Informationen sind der Planbegründung Kapitel 4.2 zu entnehmen sowie der Sanierungsuntersuchung gem. § 13 Abs. 1 BBodSchG, Altstandort „Am Bahnhof“ in Olpe, der Sakosta GmbH (Anlage 1).

**Kampfmittel**  
Es gibt konkrete Hinweise auf den Verdacht von Kampfmitteln im Änderungsbereich. Entsprechend muss das Plangebiet vor Baubeginn mittels Oberflächendetektion sondiert werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Für den Fall, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anomalien vorgefunden werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Kampfmittelbildung deuten, ist ein Sicherheitsdetektor in der Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

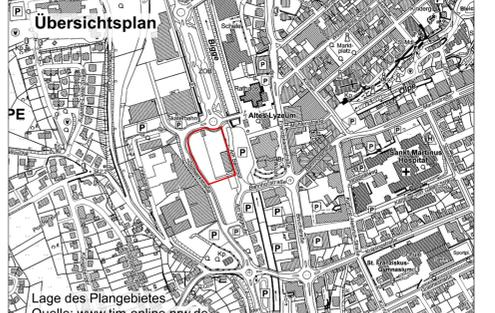
**Oberflächenwasser**  
Das vorliegende hydrogeologische Gutachten zur Versickerungsfähigkeit (GTB GbR: Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit, September 2010), welches für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 erstellt wurde, sagt aus, dass keine Versickerung der Niederschlagswasser möglich ist. Die Niederschlagswasser sind daher in die bestehende Kanalisation einzuleiten. Bezüglich der Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in das Oberflächenwasser 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. Darüber hinaus sind die in Kapitel 2.4 der Begründung genannten Maßnahmen im Umgang mit Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wird bei der Umsetzung von Maßnahmen Oberflächenwasser in die Bigge eingeleitet, ist der für die Biggetalsperre zuständige Talsperrenbetrieb Süd in 57439 Attendorn-Neu-Listemotil, Birkenfeld 9, Tel. 02722/7069-0 und E-Mail [rst@uhvverband.de](mailto:rst@uhvverband.de) zu beteiligen.

**Versorgungsleitungen**  
Auskünfte zu Versorgungsleitungen sind grundsätzlich, zum jeweiligen Zeitpunkt vor Maßnahmenbeginn, neu einzuholen.

D. Nachrichtliche Übernahme

**Denkmalschutz**  
Südlich des Plangebietes befindet sich das eingetragene Denkmal Kreuzkapelle, Straße „Am Bratzkopf“.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.V. 01.02.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.V. 01.01.2023 (rückwirkend)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.V. 14.12.2022
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.V. 01.01.2023 (rückwirkend)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.V. 26.10.2022
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) m.W.V. 01.02.2023



**Kreisstadt Olpe**

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

Gemarkung: Olpe-Stadt  
Flur: 10

Stand: 17.08.2023

**ENTWURF**

M 1: 500

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

Anlage 143/23-2