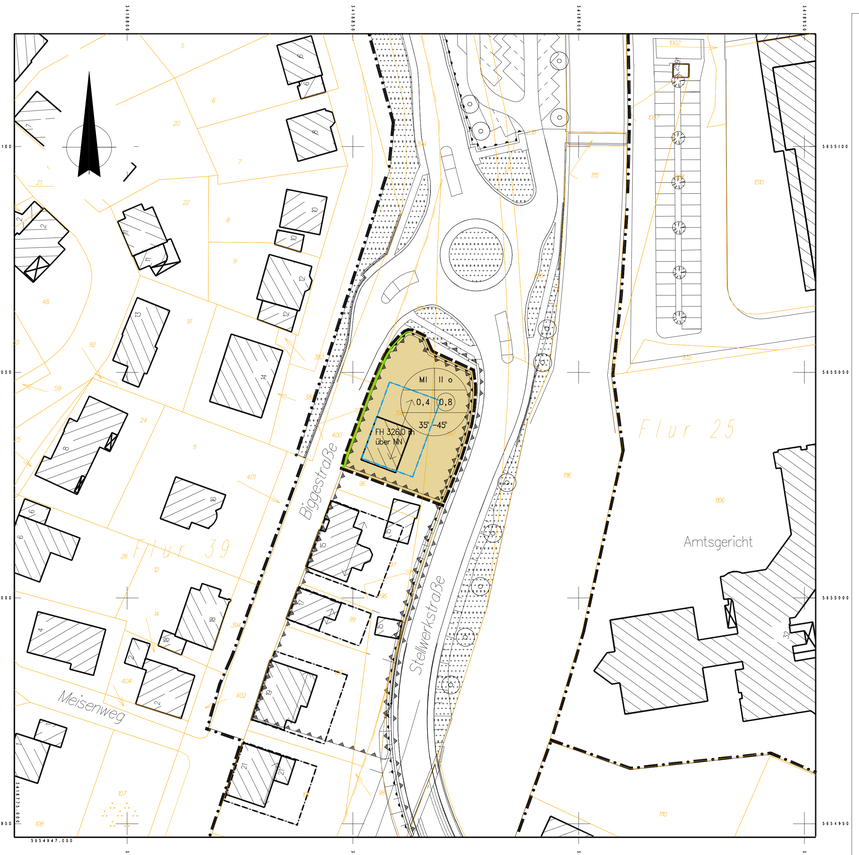

PRÄAMBEL

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.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S.688);

§§ 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);

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNat SchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542);

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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 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.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe in der Sitzung am 14.04.2011 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 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 der 4.Änderung des Bebauungsplans Nr.39 "Bruchstraße/ In der Trift"; gem. § 9 (7) BauGB

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

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.1)

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

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

z.B. FH 326,0 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

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

o — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.2 und Nr.3)

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie

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

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten oder Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr.24 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.4, Nr.5 und 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.

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

1. Mischgebiet 1 gem. § 6 BauNVO
Gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 6 (2) Nr.6, Nr.7 und Nr.8 sowie (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

2. Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

3. 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 Schotterrasen zugelassen.
Sofern eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB

4. Der Orientierungswert gem. DIN 18005 für WA-Gebiete von 45 dB(A) soll nachts im MI-Gebiet in Wohnungen nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind nur in geringem Umfange möglich. Bei Überschreitung dieses Immissionswertes hat passiver Lärmschutz – nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – zu erfolgen.

5. In büro- oder geschäftsgenutzten Räumen im MI-Gebiet soll der Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV für MI-Gebiete von 64 dB(A) nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind nur in geringem Umfange möglich. Bei Überschreitung dieses Immissionswertes hat passiver Lärmschutz – nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – zu erfolgen.

6. Passiver Schallschutz:
Für die in den Bauflächen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche sind im Plan dargestellt. Schlafräume und Kinderzimmer sind sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, wobei die Anforderung an die Belüftung als nachgewiesen gilt, wenn im Sinne der geltenden Wärmeschutzverordnung eine ausreichende Zwangsbelüftung projektiert wird. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der jeweils gültigen Fassung.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

gD
35°–45°

1. Dächer

Es sind nur geneigte Dächer 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 Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840-HR (seidenmatt) 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 Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Dächer sind nur unzulässig.

Die Verwendung glänzender Materialien ist ebenfalls unzulässig. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdekkung mit Kies oder Kiesprestschichten wird ebenfalls empfohlen.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 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 Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.

Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

2. Außenwände

Für Außenwandflächen sind nur Putz, Sichtmauerwerk und Holz sowie gestrichene oder geschlämmte 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 geputzte, gestrichene, geschlämmte, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers RAL 840–HR (seidenmatt) 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).
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. Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.

Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. 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.

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

Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

736 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Vorhandene Gebäude

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 1., 2. und der 3.Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Bruchstraße/ In der Trift"

Nordpfeil

V. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 4.Änderung werden die die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Bruchstraße/ In der Trift", 2.Änderung vom 18.06.2007 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller — Bürgermeister

gez. Schnüttgen — Schriftführer

Planung

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.

Olpe, 29.09.2010

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Planaufstellungsbeschluss

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 28.10.2010 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 05.11.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Olpe, 06.01.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

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 06.04.2011 betrifft.

Olpe, 06.04.2011

Kreis Olpe
Der Landrat
Im Auftrag

gez. Figge

(Figge)
Kreisvermessungsdirektor

(LS)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Kreisstadt Olpe hat am 28.10.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Olpe, 06.01.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 05.11.2011 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.11.2010 bis einschließlich 17.12.2010 öffentlich ausgelegen.

Olpe, 06.01.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 10.02.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) beschlossen.

Olpe, 15.02.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung (2. Auslegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 17./18.02.2011 gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 28.02.2011 bis einschließlich 14.03.2011 öffentlich ausgelegen.

Olpe, 16.03.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Es ist eine erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt worden.

Olpe, 16.03.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 14.04.2011 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Olpe, 20.04.2011

gez. Müller — Bürgermeister

gez. Schnüttgen — Schriftführer

Inkrafttreten des Plans

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 16.05.2011 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

Olpe, 17.05.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Knaebel

(Knaebel)
Technischer Beigeordneter

Übersicht Maßstab 1 . 5000

KREISSTADT OLPE

Bebauungsplan Nr.39 "Bruchstraße/ In der Trift" 4.Änderung (vereinfacht)

Satzung vom 20.04.2011

Gemarkung: Olpe – Stadt

Flur: 39

Maßstab 1 . 500

0 5 10 20 30 40 50 80 m