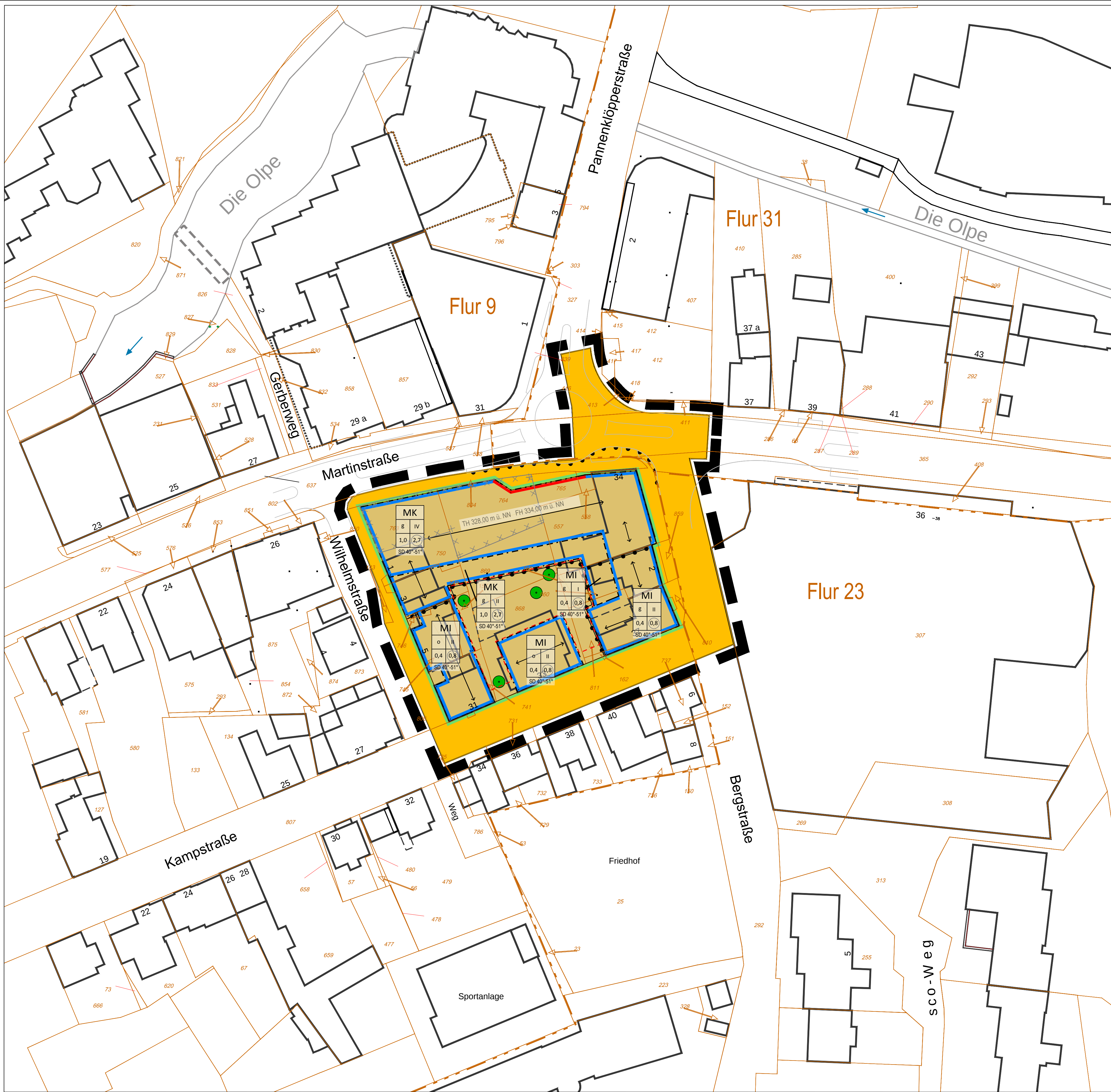




Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- MI** Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2)
- MK** Kerngebiete gem. § 7 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3)

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

- GRZ** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 4)
- GFZ** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- H** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- H_{max}** Maximale Höhe der Traufe des Daches von baulichen Anlagen in Meter über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut, bei Staffelgeschossen ist dies, sofern der Rücksprung mindestens 1,50 m beträgt, der oberste Abschluss der darunter liegenden äußeren Wand.
- H_{max}** Maximale Höhe der Firstes oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in Meter 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
- G** Geschlossene Bauweise gem. 22 BauNVO
- N** Nicht überbaubare Grundstücksflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5 bis Nr. 7)
- B** Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO, maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie
- B** Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO, maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- S** Straßenverkehrsflächen
- B** Straßenbegrenzungslinie
- E** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 sowie (6) BauGB

- A** Anzupflanzende Bäume (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 7)

Sonstige Planzeichen

- U** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter „ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN“ verweisenden Erläuterung.

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

- Die Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

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

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO: Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen („Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ bzw. „Vergnügungstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“) nicht zulässig. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO („Vergnügungstätten, die außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zulässig sind“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Kerngebiet gem. § 7 BauNVO: Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“) nicht zulässig, Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO („sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“) sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO („Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen“, „Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- Tiefgaragengeschosse, welche nicht über die Geländeoberkante hinausragen, werden gem. § 21a (3) BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.
- Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Gemeinschaftsanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen nur innerhalb der mit nachfolgender Umgrenzung festgesetzten Flächen zulässig

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 Nr. 25 BauGB

- Auf Freiflächen und der Überdeckung von Tiefgaragen ist gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB eine Bepflanzung vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Bereiche der Wege, Terrassen und Zufahrten sowie der zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 100,0 m² ein klein- oder mittelkröniger Baum (II. Ordnung) gem. Pflanzliste zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

- Dächer**
 - SD** Für die Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Abwalmungen sind unzulässig. Untergeordnete Dachflächen der Hauptanlagen sind als Flachdach möglich.
 - 40°- 51°** zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen
 - ↔** zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden.
 - Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Oberkante Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
 - Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, 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, dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie dunkelbraun, ähnlich wie Nr. 8014 und 8019. Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen. Nuancierte oder ornamentierte Dacheindeckungen und die Verwendung glänzender Materialien sind unzulässig. Zinkeindeckung, untergeordnete verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.
 - Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortsgang 0,60 cm nicht überschreiten.
 - Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen und sind dem Hauptdach in Material und Farbe anzupassen. Sie sind nur mit einem Abstand von mehr als 1,50 m von den Außenkanten der Giebelwände zulässig.
 - Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten. Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen insgesamt an einer Traufseite eine Breite von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,00 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, zulässig. In Nicht-Vollgeschossen sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte straßenseitig unzulässig.
 - Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begrünt werden.

Außenwände

- Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk sowie Fachwerk und Holz, Verkleidungen aus Naturstein, Steinmaterial oder aus Schieferplatten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine, Metalle oder Fliesen) ist unzulässig.
- Für die Außenwände dürfen nur hell sandfarbene, weiße oder hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden. Zulässige Farben: hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 9015, weiß, ähnlich wie Nr. 9001 und 9003 sowie hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018. Für Fachwerkkonstruktionen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasuren und Farben zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. Sie sind jedoch im Farbton den vorgenannten Farben anzupassen.
- Holzkonstruktionen mit sichtbar überstehenden Eckverbindungen (z.B. bei Arten der Blockbohlenbauweise) sind unzulässig.
- Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 65 (1) BauO NRW sind davon ausgenommen.

Fassadengliederung

- Die Fassaden sollen durch Fenster- und Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden. Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

Antennen

- Pro Baugrundstück ist, soweit sie von der angrenzenden Straße einsehbar ist, nur eine Antennenanlage zulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE

- Kennzeichnung für Flächen, die im „Kataster über Altablagerungen und Altstandorte“ des Kreises Olpe erfasst sind**
Altstandort: Tankstelle Martinstraße 28-32 (AKZ 6-277)

Die Farbvorlagen der im Zusammenhang mit den Örtlichen Bauvorschriften genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ liegen in der Fassung der Ausgabe 1999 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

PFLANZLISTE

- Klein- oder mittelkrönige Bäume (II. Ordnung)**
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Populus tremula
 - Prunus avium
 - Pyrus communis
 - Sorbus aucuparia

INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ vom 23.05.1984 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnüttgen
Schriftführer

Planung	Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 08.04.2013 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 02.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.05.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 06.06.2013, 2. Einzelanhörung vom 07.06.2013 bis 08.07.2013. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 09.09.2013 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am - betrifft. Olpe, Kreis Olpe, Der Landrat I. A. gez. Figge (Figge) Kreisvermessungsdirektor	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 19.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 24.09.2013 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
(LS)	

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 02.10.2013 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013 öffentlich ausgelegt. Olpe, 18.11.2013 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 18.11.2013 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 18.12.2013 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 02.01.2014 gez. Müller (Müller) Bürgermeister gez. Schnüttgen (Schnüttgen) Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 09.01.2014 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 09.01.2014 Der Bürgermeister I. V. gez. Knaebel (Knaebel) Technischer Beigeordneter

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 18.12.2013 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW 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. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436),

§§ 1 bis 4c, 8 bis 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482),

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 Gesetz vom 11.06.2012 (BGBl. I S. 1548),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

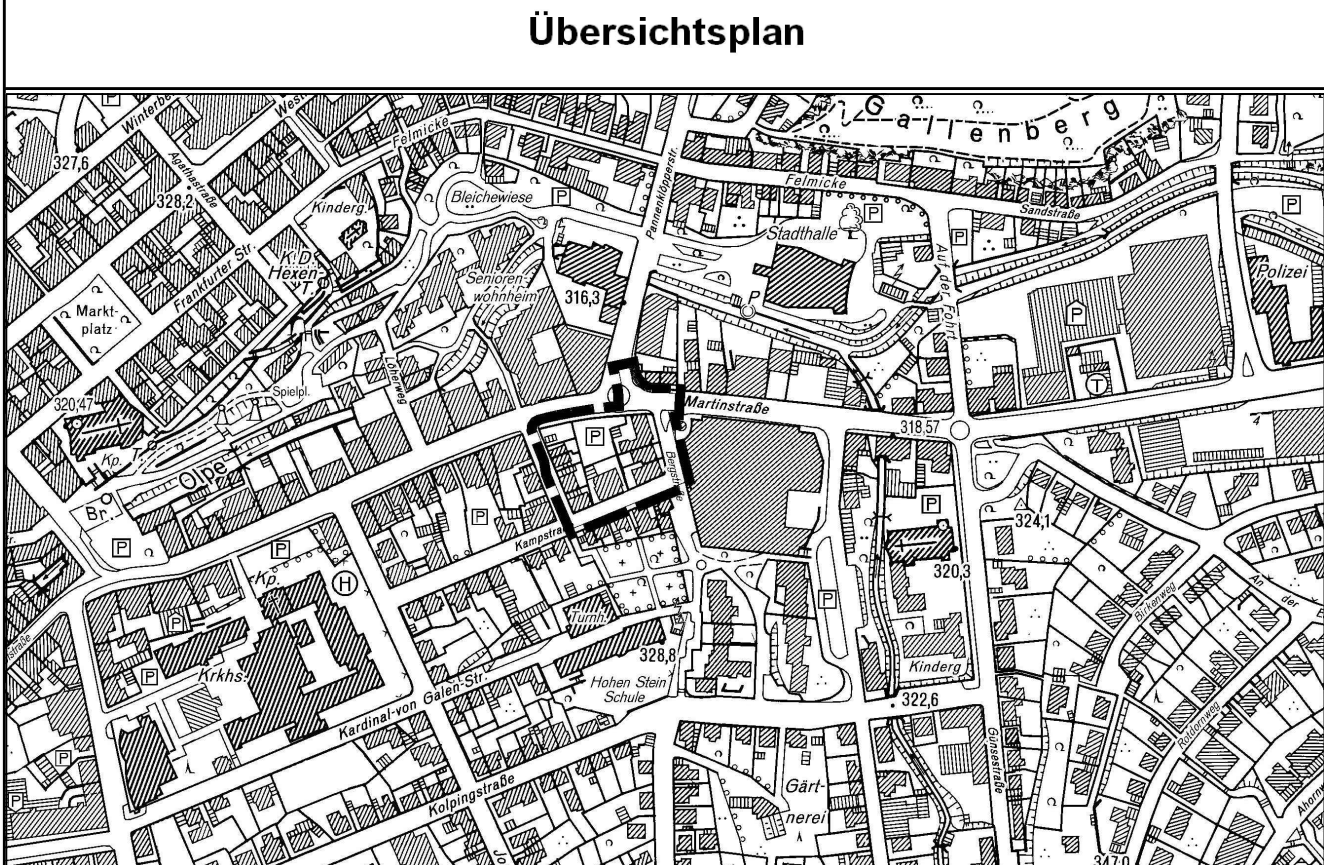
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“; gem. § 9 (7) BauNVO
- A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. § 1 (4) und 16 (5) BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1)

Kreisstadt Olpe



Bebauungsplan Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ 9. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung: Olpe - Stadt, Fluren: 9, 23 und 31

Satzung vom 02.01.2014

Maßstab 1 : 500