

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.686), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S.96);

§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), in Verbindung mit den Überleitungsbestimmungen des § 244 (2) Satz 1 BauGB;

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (NatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1559);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 4. Mai 2004 (GV. NRW. S.259)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 29.06.2005 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW als Sitzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 "Westlicher Imberg" vom gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §§ 11 (4) und 16 (5) BauNVO
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1)
 - WA² Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1, 2 und 3)
- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr.5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
 - z.B. 2 Wo
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugewerblich
- Art 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 350,0 m über NN
- Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (Dachhöhe) in ... m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Planung	Beschluss zur Planaufstellung und Bürgerbeteiligung
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 29.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.03.2005 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden:
Olpe, 20.08.2003	1. Bürgerversammlung am 27.01.2004, 2. Einwohnerversammlung vom 28.01 bis 27.02.2004
Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Es wird beschneigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastrmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 07.02.2005 betrifft.	Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen der Stadt Olpe hat am 17.02.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Olpe, 07.02.2005	Olpe, 23.02.2005
Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter
Öffentl. best. Vermessungsingenieur	(LS)

- Beweis, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO, maßgebend ist die Achse der Linie
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 3, 4 und 5)
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- TGo Tiefgaragen (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 6)
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Private Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB (i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 7)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbetriebs erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr.26
- Aufschüttung
- Abgrabung

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

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 (10) BauNVO: In dem WA²-Gebiet sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Gärtenbetriebs allgemein zulässig, wenn durch die Anlagen des Gärtenbetriebs auch nach der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung die GRZ von 0,4 und die max. Gebäuhöhe gem. der Festsetzungen unter "I. Erklärung der Planzeichen" eingehalten werden.
- Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO: Sollen Anlagen des vorhandenen Gärtenbetriebs erweitert, geändert oder erneuert werden, sind in dem WA²-Gebiet Überschreitungen der Baugrenzen durch Anlagen des Gärtenbetriebs zulässig, wenn durch die Anlagen des Gärtenbetriebs auch nach der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung die GRZ von 0,4 und die max. Gebäuhöhe gem. der Festsetzungen unter "I. Erklärung der Planzeichen" eingehalten werden.

Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben auf Grund der öffentlichen Bekanntmachung am 08.03.2005 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.03.2005 bis einschließlich 22.04.2005 öffentlich ausgelegt.	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 29.06.2005 gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.
Olpe, 02.06.2005	Olpe, 05.07.2005
Der Bürgermeister in Vertretung	gez. Müller Bürgermeister
gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	gez. Schnüßgen Schriftführer
In-Kraft-Treten des Plans	
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einrichtungsmaßnahmen in der Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 11.07.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.	
Olpe, 01.08.2005	
Der Bürgermeister in Vertretung	
gez. Knoebel (Knoebel) Technischer Beigeordneter	

- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf eine Größe von 50,0 qm nicht überschritten werden. In den Vorgärten sind Nebenanlagen auf der gesamten Grundstücksbreite bis zu einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche nur ausnahmsweise zulässig.
- Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sind gem. §§ 12 (2) und 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Auf der Überdeckung von Tiefgaragen ist gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB eine Befestigung vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB
- Mit nachfolgendem Symbol gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. GR/FR/LR Die Breite dieses Rechts ist im Plan dargestellt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

- Dächer**
 - gD Für Wohngebäude sind nur Satteldächer, Mansarddächer, Wal- und Krüppeldächer sowie versetzte Pultdächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Bei versetzten Pultdächern sind ausnahmsweise unterschiedliche Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Zulässige Dachneigung für die Hauptdachflächen.
 - Zulässige Hausfirstrichtung: Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.
 - Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Fertigfußboden der unteren Dachgeschosse bis zur Schilffläche der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
 - Für die Dachdeckung dürfen nur schwarze, schiefer- und dunkelgrüne oder dunkelbraune Beschichtungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farbcodes des Registers RAL 840-1R (Seidenmatte) verwendet werden. Zulässige Farben: schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011), schiefer- oder dunkelgrün (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021) oder dunkelbraun (ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028). Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zinkblechdeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - Die Dachdeckung ist durchgehend mit nur einer Farbe auszuführen, monierte oder ornamentale Platten sind unzulässig. Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kieselsteinen ist ebenfalls zulässig. 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 Gebäudekanten muß mind. 1,50 m betragen.
 - Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.
- Außenwände**
 - Zulässig sind Putz, geschlämmt oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Verkleidungen aus Naturstein, Naturstein oder Holz sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenfläche bedecken. Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine) ist unzulässig.
 - Für geputzte, gestrichene, geschlämmt, in Sichtmauerwerk oder mit Holz hergestellte Flächen sind nur helle sandfarbene, weiße sowie hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farbcodes des Registers RAL 840-1R (Seidenmatte) 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 mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung betreuende Lasuren und Farben zulässig.
 - Für untergeordnete Fassadenflächen wie z.B. Sockel sind abweichende Farben zulässig, diese sind jedoch im Farbton an die vorgenannten Farbtöne anzupassen.
 - Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften sind für die Außenwände gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- Fassadengliederung**
 - Die Fassaden sollen durch Fenster- und/ oder Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden.
 - Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen an der Straßenseite sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind ständertypgerechte Hecken (z.B. Holzhäufchen, Weißdornhecke) sowie heimische Sträucher und Heister gem. Pflanzliste. Ebenfalls ausgenommen sind Einfriedungen, die auf der gesamten Grundstücksbreite in einem Abstand von min. 3 m gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche angelegt werden.
- 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.

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

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

736 Flurstücksnummer

14a Vorhandene Gebäude

Aufteilung der Verkehrsfläche:

- Straßenböschung
- Fahrbahn
- Straßenbegrenzungslinie

Nordpfeil

- V. PFLANZLISTE**
- Pflanzliste mit heimischen Strauch- und Heckenpflanzen für Einfriedungen
- | | |
|----------------|---------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Halbhohe | Corpus sativa |
| Hosenuß | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Elaie | Hedera helix |
| Eibe | Taxus baccata |
| Felsenbirne | Amelanchier |
| Hainbuche | Sambucus nigra |
| Hundertrose | Rosa Canina |
| Kornelkirsche | Comus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Mehlkorn | Sorbus aria |
| Ohrwald | Salix aurita |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Schneeball | Viburnum lentago |
| Pflaumenblüten | Eunonymus europaeus |

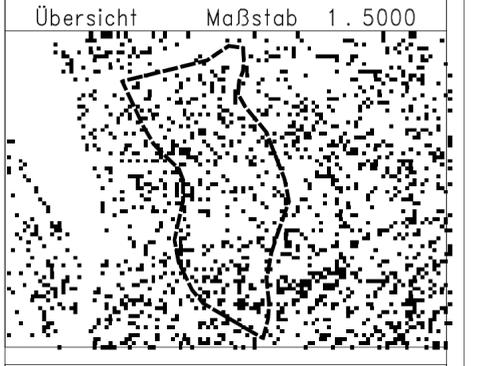
VI. INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 (Über Art und Maß) der Gemeinde Olpe vom 21.02.1973 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Schnüßgen
Schriftführer



STADT OLPE

Bebauungsplan Nr.78

"Olpe-Westlicher Imberg"

Satzung vom 05.07.2005

Gemarkung: Olpe Stadt

Flur: 2, 19 und 28

Maßstab 1 : 1000