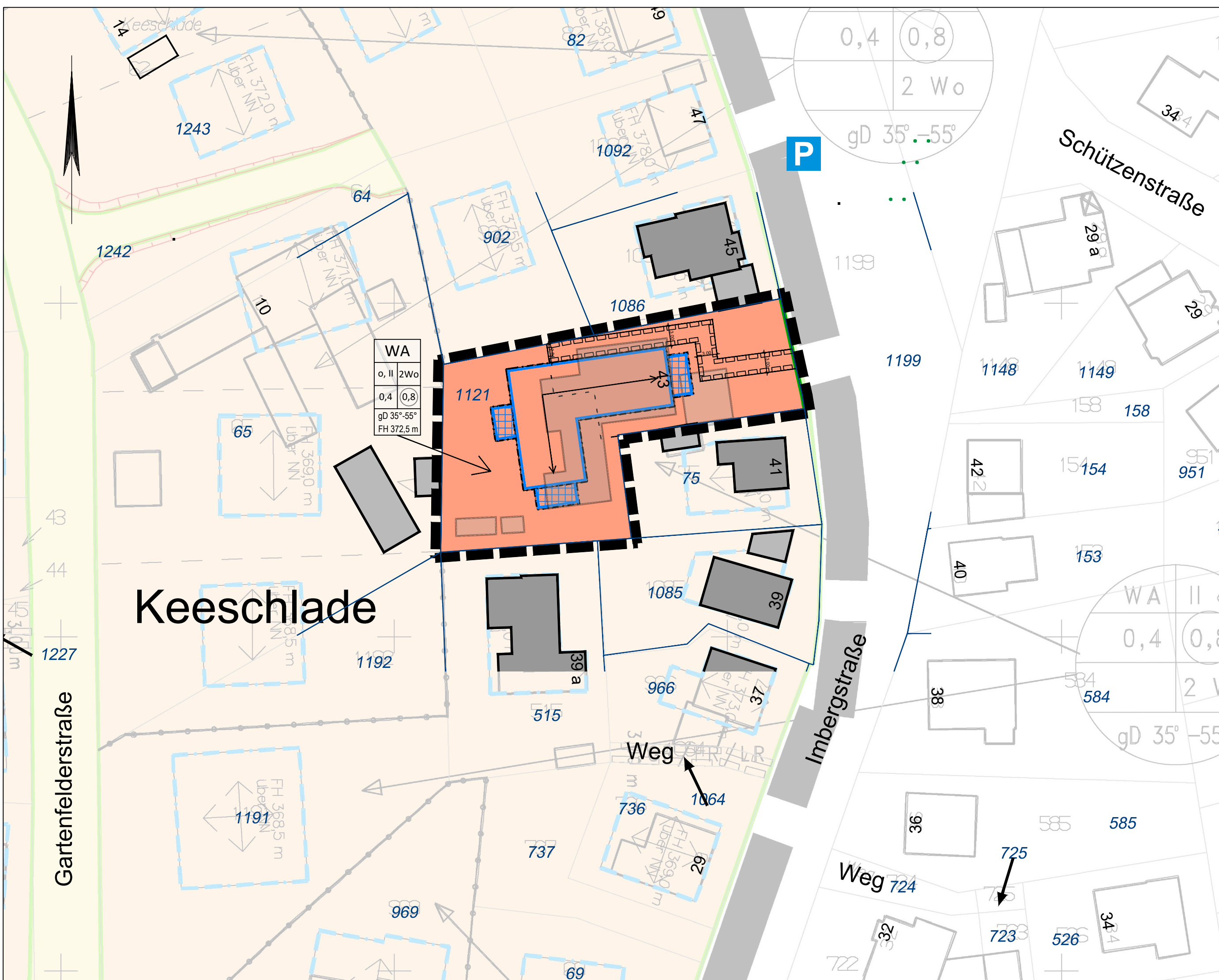




Planung	Planaufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 08.06.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 18.06.2020 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 01.07.2020 öffentlich bekannt gemacht. Olpe, 16.10.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Geometrische Eindeutigkeit	Beschluss zur öffentlichen Auslegung
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 16.10.2020 betrifft. Schmallenberg, 16.10.2020 gez. Burghaus Bernhard Burghaus Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (LS)	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 18.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 16.10.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am 01.07.2020 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 öffentlich ausgelegen. Olpe, 16.10.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 16.10.2020 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 18.11.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 01.12.2020 gez. Weber Peter Weber Bürgermeister gez. Schulte Tobias Schulte Schriftführer	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 23.04.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 23.04.2021 Der Bürgermeister i. V. gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

PRÄAMBEL	
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 18.11.2020 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW 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. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759),	
§§ 1 bis 4c und 8 bis 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),	
§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),	
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 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).	
ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN	
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Olpe - Westlicher Imberg“; gem. § 9 (7) BauGB
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2)
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
	Maximale Höhe des Firstes oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen in Meter über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) gem. §§ 16 und 18 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3)
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
	Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7)
	Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 und Nr. 3)
	Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 und Nr. 3)
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB	
	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 8)
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB	
Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf entworfenen „ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN“ verweisenden Erläuterung.	
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen	
1. Die Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.	
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
3. Die maximale Firsthöhe oder des anderen Abschlusses des Daches von baulichen Anlagen von 372,5 m über NN gilt für alle überbaubaren Flächen außer für die Teilflächen, welche mit nachfolgender Festsetzung gekennzeichnet sind.	
	Für die so gekennzeichneten Flächen ist eine max. Höhe baulicher Anlagen von 367,0 m festgesetzt.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
4. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sowie deren Zufahrten sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.	
5. Nebenanlagen gem. §§ 14 BauNVO sind gem. 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig und darüber hinaus dürfen sie insgesamt eine Größe von 50 m² nicht überschreiten.	
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
6. Sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselbeete), auch mit einzelnen Gewächsen darin, sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 % der Vorgartenfläche zulässig. Der Vorgarten ist auf der ganzen Breite die Fläche zwischen der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.	
7. Befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind auf eine geringe, notwendige Größe zu beschränken. Als Beläge für solche Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.	
Sonstige Planzeichen	
8. Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- oder Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet. Die Breite dieses Rechts ist im Plan festgesetzt.	
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 (2) BauO NRW	
Dächer	
	Für die Hauptanlagen sind nur Sattel- sowie versetzte Pultdächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Bei versetzten Pultdächern sind ausnahmsweise unterschiedliche Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.
	zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen
	Für dem Hauptdach untergeordnete Dachbereiche (zum Beispiel Erker, Nebengiebel, Zwerchhäuser oder Dachaufbauten) sind abweichende Dachneigungen zulässig.
	zulässige Hauptfirstrichtung

Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden.	
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Oberkante Fertigfußboden der untersten Dachgeschossenebene 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 m nicht überschreiten.	
Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte müssen an einer Traufseite insgesamt eine Breite, gemessen zwischen den Außenkanten der Wände, von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen entsprechend eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten. Straßenseitig sind Dachaufbauten oberhalb der ersten Dachgeschossenebene unzulässig, Dacheinschnitte sind straßenseitig in allen Dachgeschossenebenen unzulässig. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 5,00 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, zulässig.	
Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begründet 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 Farböne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden. Zulässige Farben: - hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1015, - weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 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 belassende 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. An Eingangsbereichen, Zwerchhäusern oder Erkern können ebenfalls abweichende Farben zugelassen werden, wenn sie zur Betonung einer vertikalen Fassadengliederung beitragen. Abweichende Farben 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. § 62 (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.	
Einfriedungen	
Einfriedungen an Verkehrsflächen sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind standortgerechte Hecken aus heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste (z.B. Eibe, Hain- oder Rotbuche, Liguster sowie Weißdorn, nicht jedoch z.B. Lebensbaum/ Thuja, Lorbeer sowie Tanne). Als Einfriedungen gelten Umgrenzungen entlang einer Grundstücksseite innerhalb eines Abstandes von 3,00 m von der Grenze, die sowohl in ihrer einzelnen Länge als auch in der Gesamtlänge je Grundstücksseite 3,00 m überschreiten.	
Aufschüttungen und Abgrabungen	
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig. In direkter Verbindung mit dem Gebäude stehende Veränderungen sowie Veränderungen für die Errichtung von Wegen und Terrassen sind, sofern sie den natürlichen Geländeverlauf nicht stören, zulässig. Stützmauern sind entlang von Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.	

PFLANZLISTE	
Hecken Carpinus betulus Crataegus monogyna Fagus sylvatica Ligustrum vulgare Taxus baccata	Hainbuche Weißdorn Rotbuche Liguster Eibe
SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE	
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Vorhandenes Gebäude
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Nordpfeil
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.	
INKRAFTTRETEN	
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.	
Im Geltungsbereich der Satzung der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Olpe - Westlicher Imberg“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Olpe - Westlicher Imberg“ vom 05.07.2005 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.	
	gez. Weber Bürgermeister
	gez. Schulte Schriftführer
Kreisstadt Olpe	
Übersichtsplan	
Bebauungsplan Nr. 78 „Olpe - Westlicher Imberg“ 2. (vereinfachte) Änderung	
Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 2	
Satzung vom 01.12.2020	
Maßstab 1 : 500	