

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr.1)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet.
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
 - FH 386,00m 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
 - HFD 382,00m über NN** Maximale Höhe des Daches baulicher Anlagen in ...m über NN (absolute Angabe über Meereshöhe) als Höchstmaß gem. §§ 16 und 18 BauNVO. Die Höhe ist bei Flachdächern die Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Attika, oder eines sonstigen Abschlusses (z.B. Geländer).
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2 bis 6)
 - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB**
- Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter „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 Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt darf eine Größe der Nebenanlagen von 50,0 m³ 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.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume sowie deren Zufahrten sind gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig. Bei Eck-Grundstücken schließen sich die Bereiche nicht gegenseitig aus.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 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 Schotterrasen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine Ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Befestigung erlaubt.
 - 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.
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Olpe-Westlicher Imberg“, gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

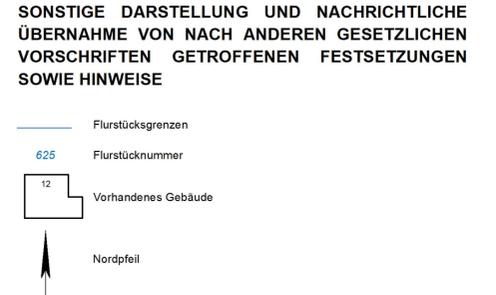
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 (2) BAUO NW**
- Dächer**
- FD** Für Wohngebäude ist ein Flachdach zulässig.
- DN** Für Wohngebäude sind nur Satteldächer, Mansarddächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig. Bei versetzten Pultdächern sind ausnahmsweise unterschiedliche Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.
- z.B. 25°-55°** 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 1,50 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:
- o schwarz, ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011,
 - o dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie
 - o dunkelbraun, ähnlich wie Nr. 8011, 8014, 8017, 8019 und 8028.
- 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 Ortgang 0,60 m nicht überschreiten.

- Nebengiebel, Zwerchhäuser oder Dachaufbauten 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, Zwerchhäuser oder Dachaufbauten dürfen an einer Traufseite insgesamt eine Breite von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.
- Straßenseitig sind Dachaufbauten oberhalb der ersten Dachgeschossebene 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 begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiespressschichten ist ebenfalls erlaubt.

- Außenwände**
- Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Verkleidungen aus Naturschiefer, Naturstein oder aus Holz sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der gesamten Fassadenfläche 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:
- o hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1014,
 - o weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie
 - o hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018.
- Für mit Holz hergestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassene Lasur und Farben zulässig.
- Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenfläche 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.
- Einfriedungen**
- Einfriedungen an Verkehrsflächen sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen (z.B. Eibe, Hain- oder Rotbuche, Liguster sowie Weißdorn, nicht jedoch z.B. Lebensbaum/ Thuja, Lorbeer sowie Tanne) sowie heimische Sträucher und Heister gem. Pflanzliste.
- Als Einfriedungen gelten Umgrünungen entlang einer Grundstücksseite innerhalb eines Abstands 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**
- Sträucher und Heister**
- Amelanchier lamarckii
 - Cornus mas
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Rosa canina
 - Sambucus nigra
 - Salix aurita
 - Sorbus aria
 - Taxus baccata
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
- Felsenbirne**
- Kornelkirsche
 - Hasselnuß
 - Weißdorn
 - Pfaffenhütchen
 - Liguster
 - Hundsrose
 - Schwarzer Holunder
 - Ohnweide
 - Mehlbeere
 - Eibe
 - Wolliger Schneeball
 - Gemeiner Schneeball
- Hecken**
- Carpinus betulus
 - Crataegus monogyna
 - Fagus sylvatica
 - Ligustrum vulgare
- Hainbuche**
- Weißdorn
 - Rotbuche
 - Liguster



INKRAFTTRETEN

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Olpe-Westlicher Imberg“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Olpe-Westlicher Imberg“ vom 05.07.2005 durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

gez. Weber
Bürgermeister
(Peter Weber)

gez. Schulte
Schriftführer
(Tobias Schulte)



Bebauungsplan Nr. 78 „Olpe - Westlicher Imberg“ 3. (vereinfachte) Änderung

Gemarkung: Olpe-Stadt, Flur: 19

Satzung vom 21.03.2022

Maßstab 1 : 500

Planung	Planaufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 05.10.2021 Der Bürgermeister i. V.	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 28.10.2021 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 12.11.2021 öffentlich bekannt gemacht. Olpe, 06.01.2022 Der Bürgermeister i. V.
gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
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 08.03.2022 betrifft. Olpe, 08.03.2022 Kreis Olpe, Der Landrat i. A.	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 28.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 06.01.2022 Der Bürgermeister i. V.
gez. Figge Werner Figge Kreisvermessungsdirektor	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
(LS)	

Öffentliche Auslegung	Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 06.01.2022 Der Bürgermeister i. V.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden. Olpe, 06.01.2022 Der Bürgermeister i. V.
gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten des Plans
Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am 15.02.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Olpe, 21.03.2022	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am 25.03.2022 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Olpe, 25.03.2022
gez. Weber Peter Weber Bürgermeister	Der Bürgermeister i. V.
gez. Schulte Tobias Schulte Schriftführer	gez. Feldner Judith Feldner Technische Beigeordnete

PRÄAMBEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 15.02.2022 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 13b des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),

§ 18 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),

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 das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

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 das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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