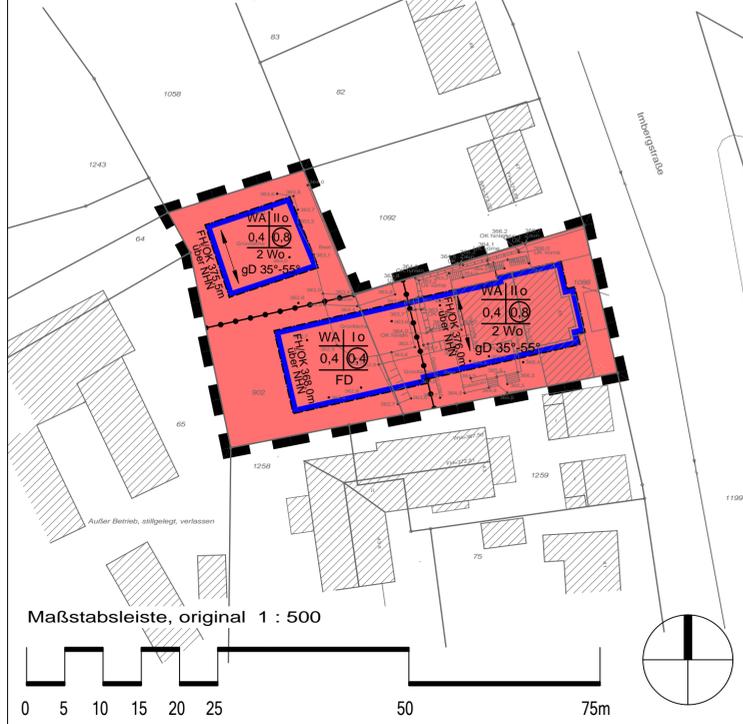




Teil A: Planzeichnung



A. Festsetzungen gem. § 9 und 2 BauGB Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.2.
2. Maß der baulichen Nutzung
- II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.1.
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.2.
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.3.
- FK/OK 368,0m über NHN** Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut First bzw. Attika) in ...m über NHN i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.4.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o** Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.1.
- o** Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.2.
4. Sonstige Planzeichen
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW - örtliche Bauvorschriften -
- gD** Art der zulässigen Dachform i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.1.
- FD** Grad der Dachneigung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.1.
- 35° - 55°** Hauptfirstrichtung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.2.
6. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter
- Flurstücksgrenzen, vorhanden
- ▨** Gebäude, vorhanden
- 567,5** Geländehöhenpunkt über DHHN2016
- ▭** Böschung
- 92** Flurstücknummer

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 6 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

- 1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse** gem. § 20 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.2. Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)** gem. § 20 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.4. Höhe der baulichen Anlagen** gem. § 18 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
In dem mit FD gekennzeichneten Gebiet ist die maximale Gebäudehöhe Dachhaut Flachdach bzw. OK Attika mit 368,0 m über NHN festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1. Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und einer Länge von höchstens 50m.

- 3.2. Baugrenze** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 23 BauNVO)

- 3.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

- 3.2.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
a. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf einem Streifen von 3,00 m Breite unmittelbar parallel zur Verkehrsfläche unzulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW**
Gestalterische Vorschriften für den Geltungsbereich der 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Olpe - Westlicher Imberg" der Stadt Olpe gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW

1. Dacheindeckung/-form und -neigung

In den mit gD gekennzeichneten Gebieten sind mit Ausnahme von Garagen jeder Art und eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke nur Satteldächer zulässig. Die Garagen und eingeschossigen Anbauten dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden.
Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 35° - 55° zulässig.

In dem mit FD gekennzeichneten Gebiet ist die Dachform Flachdach zulässig.

2. Hauptfirstrichtung
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 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, 8017, 8019 und 8028).
Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig. Zinkeindeckungen, Solaranlagen und untergeordnete verglaste Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer Farbe auszuführen, nuancierte oder ornamentierte Pfannen sind unzulässig.
Flachdächer von Garagen sollen begrünt werden. Eine Abdeckung mit Kies oder Kiesschichten ist ebenfalls zulässig.
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 5,00 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muss mindestens 1,50 m betragen.
Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

3. Außenwände

Zulässig sind Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk. Verkleidungen aus Naturschiefer, 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, 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 mit Holz hegestellte Flächen sind zudem die natürliche Farbgebung belassende 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 Gestaltungsgrundsätze zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

4. Fassadengliederung

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

5. Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenfront sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind standortgerechte Hecken (z.B. Hainbuchen-, Weißdornhecke) sowie heimische Sträucher und Heister gem. Pflanzliste. Ebenfalls ausgenommen sind Einfriedungen, die auf der gesamten Grundstücksbreite in einem Abstand von mind. 3,0 m gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

6. 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.

Nr.7:

Befestigte Grundstücksflächen, wie Zufahrten, Stellplätze, etc. sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Als Beläge für solche Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie z.B. entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes nicht entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf dem Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

Nr.8:

Sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselflächen), auch bei eingeschlossenen Gehölzen oder sonstiger Inselvegetation, sind in der Vorgartenzone unzulässig. Die übrigen Grün- Freiflächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der notwendigen befestigten Grundstücksflächen zu mindestens 80% als Vegetationsflächen auszubilden.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale wie z.B. kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde in Form von Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Verfärbungen der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Netphen als Unterer Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmale entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie die Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens / Kampfmittel

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Olpe zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Pflanzliste

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Efeu	Hedera helix
Eibe	Taxus baccata
Felsenbirne	Amelanchier
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Mehlbeere	Sorbus aria
Ohrweide	Salix aurita
Geimeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pflaenhütchen	Euonymus europaeus

Anlage 19/24-2

Inkrafttreten

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

Im Geltungsbereich der Satzung der 4. (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 ergänzt.

gez. Judith Feldner

gez.

Technische Beigeordnete
i.V. des Bürgermeisters

Schriftführer/in



Kreisstadt Olpe
Franziskanerstraße 6
57462 Olpe

4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Olpe - Westlicher Imberg" der Stadt Olpe

Stand: Entwurf 2024-01-16

M 1 : 500

Gemarkung: Olpe
Flur: 2

ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
UND HOFFMANN**
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
Inh. Rainer Hoffmann

VERFAHREN

<p>Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ öffentlich bekanntgemacht worden. Olpe, den _____</p>	<p>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB neben Text und Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen. Olpe, den _____</p>	<p>Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am _____ als Satzung beschlossen worden. Olpe, den _____</p>	<p>Ausfertigung Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Olpe, den _____</p>	<p>Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Olpe, den _____</p>	<p>Übereinstimmungsbescheinigung Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster überein. Olpe, den _____</p>
(Siegel) Bürgermeister	(Siegel) Bürgermeister	(Siegel) Bürgermeister	(Siegel) Bürgermeister	(Siegel) Bürgermeister	(Siegel) Bürgermeister