

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet.

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- o Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungsleitung und Entwässerungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

- Ver- und Entsorgungsleitung unterirdisch – Elektrizität und Abwasser

**Flächen für die Ver- und Entsorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB**

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität

**Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Öffentliche Grünflächen

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Anzapflanzende Bäume  
Der Standort der einzelnen Bäume ist variabel
- Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung  
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 5)

**Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sowie § 21 BNatSchG**

- Grundstücke mit Ausgleichspflicht  
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 6 und 7)

**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 BauGB  
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 8)

**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.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur mit einem Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Nebenanlagen sind 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 gem. § 14 und 23 (6) BauNVO nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 % der jeweiligen nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Als Beläge für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen 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.
- Im Plangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die naturnahen Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:
  - Artenreiche Magerrasen,
  - Blumenwiese,
  - Farn- und Laubgarten,
  - Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten,
  - Waldgarten,
  - Wildkräutergarten oder
  - Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

**Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sowie § 21 BNatSchG**

- Ausgleichspflicht besteht für die Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebietes, die durch nachfolgendes Symbol gekennzeichnet sind.

- A Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 bis 4)

**Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dazugehörige Anlagen, wie zum Beispiel Verteilerkästen oder -stationen für Strom bzw. Gas, sind oberirdisch oder unterirdisch zulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW**

**Dächer**

Für sich dem Hauptdach unterordnende Bauteile (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.

Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte 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. Dacheinschnitte sind straßenseitig in allen Dachgeschossebenen unzulässig.  
Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begründet werden.

Sofern keine Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW getroffen werden, gelten die Festsetzungen der Satzung über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, die Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen im Bereich der Stadt Olpe, Ortsteil Oberveischede vom 05.01.2006.

**SONSTIGE DARSTELLUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE**

- Flurstücksgrenze
- 869 Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufteilung der Verkehrsfläche:
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünfläche, Böschung, anzapflanzender Baum
  - Gehweg
  - Fahrbahn
  - Straßenbegrenzungslinie
- Vorhandenes Gelände über NN (unverbindlich)

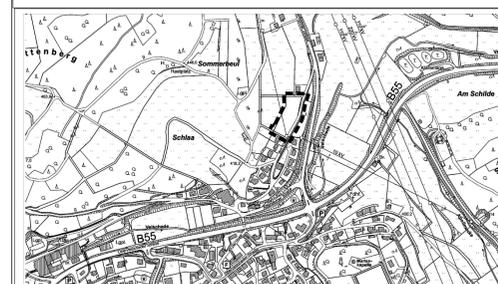
**INKRAFTTRETEN**

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

Bürgermeister Schriftführer

**Kreisstadt Olpe**

**Übersichtsplan**



**Bebauungsplan Nr. 127 „Oberveischede - Am Knapp“**

Gemarkung: Rhode, Flur: 37

**Satzung vom**

Maßstab 1 : 500

**Planung**

Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden.  
Olpe, 03.04.2018  
Der Bürgermeister i. V.  
Judith Feldner  
Technische Beigeordnete

**Planaufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung**

Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 19.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen.  
Dieser Beschluss wurde am 18.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 29.05.2018, 2. Einzelanhörung vom 30.05.2018 bis 02.07.2018. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden.  
Olpe, 09.08.2018  
Der Bürgermeister i. V.  
Judith Feldner  
Technische Beigeordnete

**Geometrische Eindeutigkeit**

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 ... betrifft.  
Olpe,  
Kreis Olpe,  
Der Landrat i. A.  
Werner Figge  
Kreisvermessungsdirektor

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.  
Olpe,  
Der Bürgermeister i. V.  
Judith Feldner  
Technische Beigeordnete

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung am ... gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.  
Olpe,  
Der Bürgermeister i. V.  
Judith Feldner  
Technische Beigeordnete

**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden.  
Olpe,  
Der Bürgermeister i. V.  
Judith Feldner  
Technische Beigeordnete

**Satzungsbeschluss**

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe am ... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Olpe,  
Peter Weber  
Bürgermeister  
Schriftführer

**Inkrafttreten des Plans**

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 (3) BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.  
Olpe,  
Der Bürgermeister i. V.  
Judith Feldner  
Technische Beigeordnete

**PRÄAMBEL**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am ... 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. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),  
§§ 1 bis 4c, 8 bis 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2017 (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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).

**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 127 „Oberveischede - Am Knapp“; gem. § 9 (7) BauNVO

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

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
(in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1 bis 4)