



- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- 2 wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baubgebiet
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 13)
 - Straßenbegrenzungslinie
- 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
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 sowie (6) BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 8)
 - Anzupflanzende Bäume (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 10)
 - Anzupflanzende sonstige Bepflanzung (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 9)
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 14)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 15)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 16)

9. 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:
- Staudengärten, z.B. Baumb- oder Stängengärten (Stängengärten mit trockenheitsresistenten Pflanzen als Schwerpunkt, nicht aber ein sogenannter Schottergarten)
 - Wildkräutergarten
 - Feingärten
 - artenreiche (Blumen-) Wiese
 - Obstbaumwiese oder
 - Schnitt- und Wildhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.
10. Auf der Grünfläche im Straßenraum ist ein Baum zur Anlage und zum Erhalt einer Allee zu pflanzen. Eine Abweichung bei den Standorten gegenüber den festgesetzten Punkten ist zulässig.
11. 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.
12. 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, wassergeschützte Decken oder Schotterterrassen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnähe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
13. Abweichungen in der Trassenführung gegenüber der festgesetzten Fläche sind zulässig.
- Sonstige Planzeichen**
14. Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet. Die Breite dieses Rechts ist im Plan festgesetzt. Abweichungen in der Trassenführung gegenüber der festgesetzten Fläche sind zulässig.
15. Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet. Die Breite dieses Rechts ist im Plan festgesetzt. Die Leitungen werden unterirdisch geführt.
16. Aufgrund der Überschreitung von Immissionsrichtwerten gem. TA Lärm ist auf den so gekennzeichneten Flächen eine Bebauung ausgeschlossen.

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB**
- Alle nachfolgenden Textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit der hierauf unter „ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN“ verweisenden Erläuterung.
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen**
- Die Baugrenzen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 (2) BauO NRW**
- Dächer**
- zulässige Hauptfirstrichtung
- Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden.

- 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.
 - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO: Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in § 5 (2) Nr. 9 BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen“) nicht zulässig. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO („Vergnügungsstätten“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO: Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen“) und „Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“) nicht zulässig. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO („Vergnügungsstätten, die außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zulässig sind“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 (1) BauO NRW**
- Für Gestaltungsbereiche, zu denen in den Örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 (2) BauO keine Vorgaben gemacht werden, wird auf die Regelungen 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“ verwiesen.

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SOWIE HINWEISE**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 2, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7)
 - MD Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7)
 - MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- z.B. 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 - z.B. 0.7 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- 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. 11 und Nr. 12)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 11 und Nr. 12)
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO** maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie (in Verbindung mit Textlicher Festsetzung Nr. 1)

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 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 zwei maßgebenden hinteren Baugrenzen ist die Nutzung in beiden dahinter liegenden Bereichen ausgeschlossen.
 - 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 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 nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 % 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**
- Für Flächen, auf denen freiwachsende Hecken und Gehölze anzulegen sind, wird folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
 - je 200,0 m² ein Baum 1. Ordnung, ein Baum 2. Ordnung, drei Heister sowie 30 Sträucher.
 - Die Pflanzenarten sind wie folgt aus der Pflanzliste zu übernehmen:
 - Bäume 1. Ordnung: großkronige Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16,
 - Bäume 2. Ordnung: Klein- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 14/ 16,
 - Heister (zweimal verpflanzt) der Sortierung 150/ 175 cm hoch und
 - Sträucher (zweimal verpflanzt) je nach Art in der Sortierung 60/ 80 cm, 80/ 100 cm oder 100/ 150 cm hoch.
- Es sind nur heimische und standortgerechte Pflanzenarten zulässig. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

Planung	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, 03.09.2019 Der Bürgermeister I. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete
Planung	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 12.09.2019 die Aufteilung des Bebauungsplans im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a/b BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13. und 14.11.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden: 1. Bürgerversammlung am 26.11.2019, 2. Einzelanhörung vom 26.11.2019 bis 07.01.2020. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Olpe, 05.11.2020 Der Bürgermeister I. V. Judith Feldner Technische Beigeordnete
Geometrische Eindeutigkeit	Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den kartenmäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am: Olpe, Kreis Olpe, Der Landrat I. A. Werner Függe Kreismeßungsdirektor
Planung	Der Ausschuss „Umwelt, Planen, Bauen“ der Kreisstadt Olpe hat am 12.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Olpe, 20.11.2020 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... öffentlich ausliegen. 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 Sitzung beschlossen. Olpe, Peter Weber Bürgermeister
Schriftführer	Schriftführer 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. § 89 BauO NRW als Sitzung 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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 918).

§§ 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. 3788).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1990 (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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“, 4. Änderung, gem. § 9 (7) BauGB

• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; gem. § 1 (4) und 16 (5) BauNVO



Kreisstadt Olpe

Übersichtsansicht

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter sind dem Original der Begründung als Anlage beigelegt und liegen zudem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe zur Einsichtnahme bereit.

Die Farbvorlagen der im Zusammenhang mit den Örtlichen Bauvorschriften genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (sedermtat)“ 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ vom 17.12.1996 und die seiner bisherigen Änderungen durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

Bauungsplan Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ 4. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung: Rhode, Flur: 31

Satzung vom ...

Maßstab 1 : 500