

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO

- WA 1 - 3** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MU** Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,40/6,0/8** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II - III** Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- FH max:** Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max:** Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- o** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
- Schule
- Feuerwehr / Rettungswache

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Stadt Olsberg
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 10** Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123** Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer außerhalb Geltungsbereich
- Gebäude mit Hausnummer innerhalb Geltungsbereich
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Bebauung, Fahrbahn)
- 335,00** Bestandshöhen in Meter ü. NHN
- Bestandsbäume

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - Urbanes Gebiet
    - In dem Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen gem. § 6a (3) BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind; Tankstellen) unzulässig.
    - Allgemeines Wohngebiet
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. (Festsetzung wird in weiteren Planverfahren ergänzt)
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
  - In dem mit MU gekennzeichneten Urbanen Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauNVO einzuhalten sind.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Innerhalb dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
  - Innerhalb der mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

### VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bahnhofstraße und Sachsenecke werden voraussichtlich bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.  
Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w</sub>res des Außenbauteils sind zu kennzeichnen (Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche wird in weiteren Verfahren ergänzt).  
Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baueingriffspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>ges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R <sub>w</sub> res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30

- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w</sub>res hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>ges ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

### HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archaischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.  
Die LWL - Archäologie für Westfalen (Außenstelle Olpe) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archaische Maßnahme bauvorbereitend oder bauleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archaischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.
- EINSICHTUNGSSCHRIFTEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- ARTENSCHUTZ**  
Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten. So ist Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Rodung großkroniger Gehölze sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden.  
Zudem sollten im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit gerodet werden (Rodung zwischen dem 01.10.-01.03.) - vgl. § 39 BNatSchG.

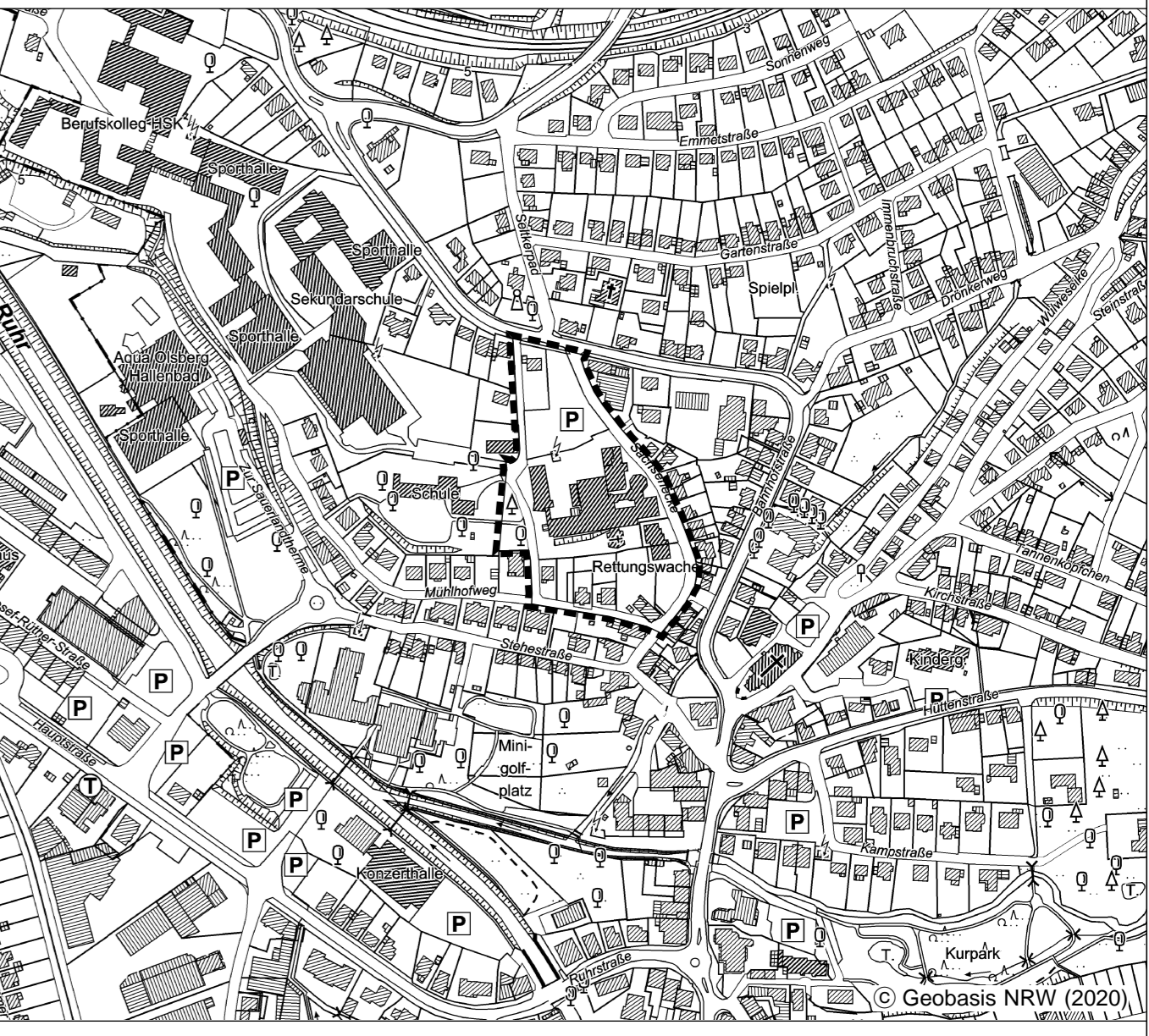
### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

## Stadt Olsberg

### Bebauungsplan Nr. 282

#### "Obere Sachsenecke"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	03.11.2020
Bearb.	CL/WK
Plangröße	88 x 75
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

**WP** / WoltersPartner  
Stadtplanung GmbH  
Dahlemer Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-300  
info@wolterspartner.de

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p><b>1. Kartengrundlage</b> Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Februar 2020 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung</p>	<p><b>2. Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Olsberg hat am 14.05.2020 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Olsberg, den .....</p> <p>Der Bürgermeister i.A. (gez. Schulte)</p>	<p><b>3. Frühzeitige Beteiligung</b> Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ..... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Olsberg, den .....</p> <p>Der Bürgermeister i.A. (gez. Schulte)</p>	<p><b>4. Offenlagebeschluss</b> Der Rat der Stadt Olsberg hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Olsberg, den .....</p> <p>Der Bürgermeister i.A. (gez. Schulte)</p>
<p><b>5. Offenlage</b> Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am ..... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Olsberg, den .....</p> <p>Der Bürgermeister i.A. (gez. Schulte)</p>	<p><b>6. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Olsberg hat am ..... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Olsberg, den .....</p> <p>Der Bürgermeister i.A. (gez. Schulte)</p>	<p><b>6. Bekanntmachung</b> Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Olsberg, den .....</p> <p>Der Bürgermeister i.A. (gez. Schulte)</p>	