Präambel
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein—Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung vom 22. Juni 1998 die ~~planungsrechtlichen~~ Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und die Begründung als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen nach § 9 (1) und (7) BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Hain".

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die grünen Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

MD **Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO**

Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
2. Kleinansiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Wohngebäude,
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen.

WA | MD **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Abstandsfläche und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Zur Vorsorge gegen Hochwasserschäden wird für die Parzellen 54 und 55 tlw. die Höhe der baulichen Anlagen (Rohfußboden EG) auf 0,30 m über dem Bezugspunkt (vorhandenes Gelände) festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Für die Parzellen 54 und 55 tlw. wird festgesetzt, daß entlang der Böschungsoberkante des Wasserlaufs "Friegelsbach" ein 3 Meter breiter Geländestreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Geländeaufhöhungen freizuhalten ist

Baugrenze

0,3/0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,5) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gemäß § 20 BauNVO; die festgelegte Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche wie sie vor der Durchführung des Bauvorhabens beschaffen ist.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu 50 % auf die Geschoßfläche anzurechnen.

O Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie}
Fahrbahn } Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie}

Einfahrtbereich

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Aufschüttungen

Abgrabungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Vorhandene Hauptversorgungsleitung, Elektrizität, 10 kv, oberirdisch, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW

SD Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können Ausnahmen zugelassen werden. Als Dacheindeckung für Satteldächer sind nur dunkelfarbige Materialien der Farbe grau, braun oder oliv zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler als Olivton mindestens gelboliv nach RAL 6014 oder dunkler zu wählen.

Hauptfirstrichtung, nur für Hauptgebäude Ausnahmen werden zugelassen.

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Böschungen

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit der Auslegung in Kraft.

Bad Berleburg, 30. Juni 1998

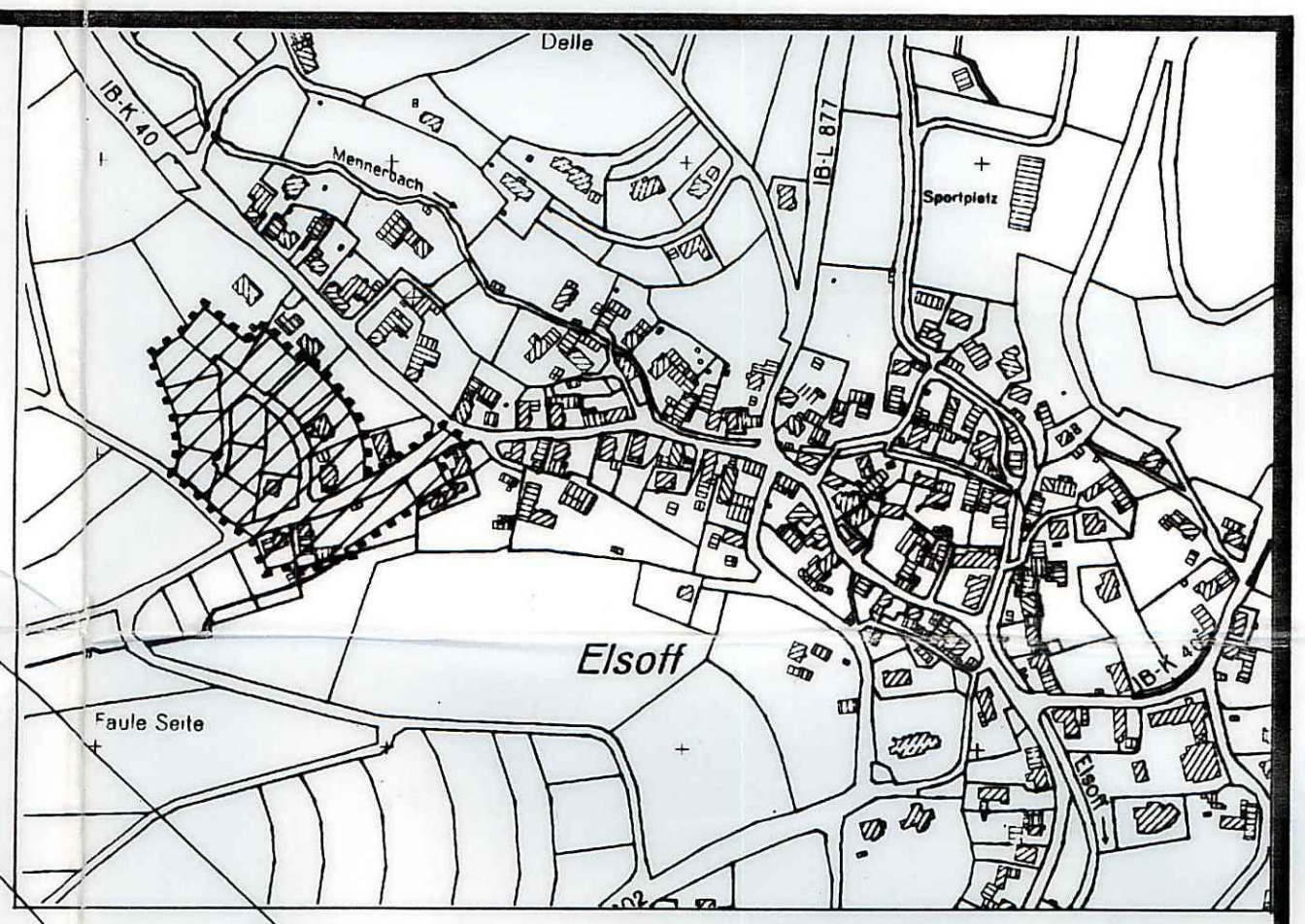
Bürgermeister

Stadt Bad Berleburg * Kreis Siegen - Wittgenstein *

Schriftführer

Satzung der Stadt Bad Berleburg

Bebauungsplan "Am Hain"
in der Ortschaft Elsoff


Delle
IB-K 40
Mennerbach
IB-L 877
Sportplatz
Elsoff
Faule Seite
IB-K 4
Elsoff