STADT BAD BERLEBURG

DER STADTDIREKTOR

BEBAUUNGSPLAN "AM HAIN"

GEMARKUNG ELSOFF, FLUR 15

MASSSTAB 1:500



Die Plangrundlage (Grundrißdarstellung) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991/S. 58).

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der geometrischen Grundlage:

Nachtrag 4 zum Flurbereinigungsplan vom 22. März 1995

Siegen, 08. September 1999

Amt für Agrarordnung

Zischek
Regierungsvermessungsdirektor

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in ihrer Sitzung vom 22.05.1995 den Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 9 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), für die Teilfläche I dieses Bebauungsplanes gefaßt.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13. April 1996 öffentlich bekanntgemacht.

Bad Berleburg, 15. April 1996

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in ihrer Sitzung vom 03.07.1995 den Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) für die Teilfläche II dieses Bebauungsplanes (städtisches Grundstück "Walsbachs Rücken, Gemarkung Elsoff) als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hain", Gemarkung Elsoff, Teilfläche I, zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13. April 1996 öffentlich bekanntgemacht.

Bad Berleburg, 15. April 1996

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

Die Stadt Bad Berleburg hat die Bürger entsprechend der Bekanntmachung vom 13. April 1996 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) bei einem Bürgertermin am 22. April 1996 öffentlich unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Bad Berleburg, 25. April 1996

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

Die Stadt Bad Berleburg hat die Bürger entsprechend der Bekanntmachung vom 19. April 1997 im Rahmen einer zweiten Bürgerversammlung am 29. April 1997 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), und in der Zeit vom 23.März 1998 bis 30. April 1998 öffentlich unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20. August 1997 um Stellungnahme gebeten worden.

Bad Berleburg, 11. Mai 1998

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in ihrer Sitzung vom 08. Dezember 1997 den Aufstellungsbeschluß für die Teilfläche II dieses Bebauungsplanes (städtisches Grundstück "Walsbachs Rücken") als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft aufgehoben und den Beschluß zur öffentlichen Auslegung gefaßt.

Bad Berleburg, 06. Januar 1998

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Neufassung (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 23. März 1998 bis 30. April 1998 öffentlich ausgelegen.

Ort und Datum der Auslegung sind am 14. März 1998 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bad Berleburg, 11. Mai 1998

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in ihrer Sitzung vom 22. Juni 1998 den ~~planungsrechtlichen Teilen~~ Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen, gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bad Berleburg, 30. Juni 1998

Bürgermeister:

Schriftführer:

Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22. Juni 98 sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 BauGB in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 06. Juli 98 öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist am 06. Juli 98 in Kraft getreten.

Bad Berleburg, 10. Juli 1998

Der Bürgermeister

Diese Kopie des Bebauungsplanes stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Bad Berleburg,

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

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

Schriftführer

Satzung der Stadt Bad Berleburg

Bebauungsplan "Am Hain" in der Ortschaft Elsoff