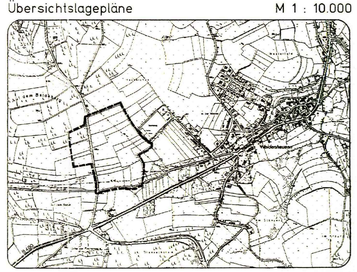
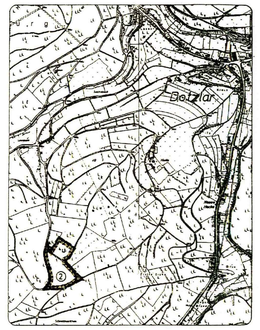
BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET - IN DER SCHLENKE" DER STADT BAD BERLEBURG, STADTTEIL WEIDENHAUSEN

M 1 : 1.000



Übersichtslagepläne M 1 : 10.000





A priv. 1, 3, 5, 6 und 7

Sammelersatzmaßnahme „Gemarkung Dotzlar, Waldbereich zwischen "Sassenkopf" und Feuerloh", Abt. 61 D, Flächengröße: 3,03 ha

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Berleburg

Planungsgemeinschaft Krug - Lehmann
Hengsbach 1 · 57334 Bad Berleburg

gezeichnet: Oktober 1998 / Go
bearbeitet: Oktober 1998 / Kr
geändert:
geprüft:

Stadt Bad Berleburg
Planungs- und Hochbauamt

Schmidt, ASR

Die Planungsgrundlage (Grundstückskarte) entspricht der Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Liegenschaftskatasters in ihrer geometrisch einwandfrei ist.

Stand der geometrischen Grundlage: Nov. 1998

Bad Berleburg, 30. 06. 1999

Der Oberkreisdirektor des Kreises Siegen - Wittgenstein - Katasteramt Bad Berleburg -
Im Auftrag
Ackermann

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in Anwendung des § 2 (1) BauGB i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 24.06.1998 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.11.1998 öffentlich bekanntgemacht.

Bad Berleburg, 10. November 1998

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
SOAR

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in Anlehnung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Aug. 1998 am 15. Nov. 1998 im Rahmen einer Bürgerversammlung stattgefunden.
Die Bürger sind die Ziele und Zwecke der Planung erläutert worden, sowie Gelegenheit zur Äußerung von Anderungen und Anregungen gegeben worden.

Bad Berleburg, 22. November 1998

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
SOAR

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in ihrer Sitzung vom 21.06.1998 den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Bebauungsplanes, enthaltend die Festsetzung zur Parzellierung und den Festsetzungen sowie der Begründung zum Entwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Berleburg, 02. Mai 1999

Bürgermeister

Schriftführer

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.1998 gem. § 3 (2) BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.07.1998 ortsüblich am 06.07.1998 bekanntgemacht worden.
Die gemäß § 4 (1) BauGB zu beteiligenden Träger öffentl. Belange sind am 09.07.1998 von der Auslegung unterrichtet worden.

Bad Berleburg, 25. April 1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Acker-Marx
SOAR

Der Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.1998 sowie Ort und Zeit der Bekanntmachung sind gemäß § 10 BauGB (BGBl. I S. 2141) und § 7 GO NW (GV.NW.S. 666) in der z. Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 17. Dezember 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Bebauungsplan ist am 17. Dezember 1998 in Kraft getreten.

Bad Berleburg, 21. Dezember 1999

Bürgermeister

Bad Berleburg,
Der Bürgermeister
Im Vertretung
Acker-Marx

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

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) sowie der §§ 2 und 9 des BauGB vom 01.01.1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2.049) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie § 81 Abs. 1 und 4 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, 982), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung vom 25. April 1999 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.3 **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO**

1.3.1 GI **Industriegebiet**

1.3.1.1 GI 1 ***Nutzungseingeschränktes Industriegebiet***
Gemäß § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4-6 BauNVO und gemäß Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.4.1998 - SMBl. NW. 283)

Nicht zulässig sind:
Die Betriebsarten der Abstandklassen I, II, III und IV (laufende Nummern 1 bis 78 der o.g. Abstandsliste 1998; mit Ausnahme der der Betriebsarten, die innerhalb der Abstandsliste der Abstandsklasse IV mit (•) versehen sind (lfd. Nrn. 39, 47, 48, 50, 66, 77 u. 78), siehe hierzu Anlage 1 der Begründung zum B-Planentwurf)

1.3.1.2 GI 2 ***Nutzungseingeschränktes Industriegebiet***
Gemäß § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4-6 BauNVO und gemäß Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.4.1998 - SMBl. NW. 283)

Nicht zulässig sind:
Die Betriebsarten der Abstandklassen I, II, III und IV (laufende Nummern 1 bis 78 der o.g. Abstandsliste 1998; siehe hierzu Anlage 1 der Begründung zum B-Planentwurf)

1.3.1.3 GI 3 ***Nutzungseingeschränktes Industriegebiet***
Gemäß § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4-6 BauNVO und gemäß Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.4.1998 - SMBl. NW. 283)

Nicht zulässig sind:
Die Betriebsarten der Abstandklassen I, II, III, IV und V (laufende Nummern 1 bis 153 der o.g. Abstandsliste 1998, siehe hierzu Anlage 1 der Begründung zum B-Planentwurf)

1.4 **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO**

1.4.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1.4.2 10,0 Baumassenzahl

1.4.3 GH ≤ 8,50/15,00 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m, gemessen ab der Oberkante der maßgeblichen Straßenendausbauhöhe bis Oberkante Dachfirst. Die gültige Straßenendausbauhöhe ist zu ermitteln durch Interpolation der im B-Plan angegebenen Referenzhöhen über NN, rechtwinklich zur Straßenachse projeziert.
Die Bestimmung der maßgeblichen Straßenachse erfolgt über die Seite der vorgesehenen Erschließung des Grundstückes.

GH ≤ 8,50 * Ausnahme: Für Gebäude zum Zwecke der Errichtung eines Hochregallagers oder Kranaranlagen, ist eine Gebäudehöhe von ≤ 12,50 m zulässig.
Zusatz:
Bis zum Zeitpunkt des Abbaues der 30 kV-Leitung, ist im Bereich der Leitungstrasse die Höhe der baulichen Anlagen nach der vorhandenen Leitung auszurichten und ein Mindestabstand allseits der Leitung von 2,50 m einzuhalten.

1.5 **Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem § 9 (1) 2 BauGB**

1.5.1 Baugrenze

1.5.2 überbaubare Grundstücksfläche

1.5.3 **nicht überbaubare Grundstücksfläche**
(Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen und ungenehmigte Aufschüttungen sind in einem Streifen von 3,00 m Breite entlang der Böschungsoberkanten der offenen Gewässer (Entwässerungsmulden unzulässig.)

1.6 **Verkehrsflächne gem. § 9 (1) 11 und 15 BauGB**

1.6.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

1.6.2 Referenzhöhe des Straßenendausbaues in m über NN

1.6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"

1.6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6.5 Freihaltung von Sichtflächen (Sichtflächen sind, oberhalb einer Höhe von 50 cm gemessen ab Fahrbahnrand, von Sichthinder - nissen jeglicher Art freizuhalten).

1.7 **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. §9 (1) 12, 13 und 21 BauGB**

1.7.1 Hauptabwasserleitung

1.7.2 Hauptwasserleitung

1.7.3 Spannungslos geschaltete 30 kV-Leitung

1.7.4 10 kV-Leitung: Freileitung / Erdverkabelung

1.7.5 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche Begünstigte : Versorgungsunternehmen

1.8 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. §9 (1) 16 BauGB**

1.8.1 Wasserflächen

1.8.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

1.8.3 Zweckbestimmung: "Gewässer"

1.8.4 Zweckbestimmung: "Wegeseitengraben"

1.8.5 Zweckbestimmung: "Versickerungs- bzw. Verrieselungsanlagen"

1.8.6 R Zweckbestimmung: "Rückhaltebecken"

1.9 **Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB**

E öff. 1 u. 2 Flächen auf denen Eingriffe durch die Herstellung öffentlicher Anlagen (hier: Erschließungsstraße, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses) vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

E priv. 1-7 Flächen auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

A öff. 1 u. 2 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit "E öff." gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Festsetzungen für öffentliche Anlagen (hier: Erschließungsanlagen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses) vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

A priv. 2 u. 4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit "E priv. 2 u. 4" gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

A priv. 1,3,5,6 u.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit "E priv. 1, 3, 5, 6 u. 7" gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind. (vgl. hierzu Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege, Blatt 3)

1.9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Sammelersatzmaßnahme 1 innerhalb des Geltungsbereiches des Industriegebietes (Pufferzone) für die v.g. Eingriffsbereiche "E öff. 1 u. 2" sowie "E priv. 2 u. 4"

1.a) Umwandlung des Pufferstreifens in eine extensiv bewirtschaftete Feucht- und Naßwiese (Umwandlung von ca. 8.000 qm Ackerland und ca. 6.000 qm Intensivgrünland)

Bewirtschaftungsempfehlung:
- Zweimalige Mahd der Fläche frühestens Anfang Juli und - Anfang September incl. Abtransport des Mähgutes
- Unterlassung jeglichen Einsatzes von Pestizid- und Düngerbehandlung der Fläche

1.b) Herstellung von Sickergolen zur Anreicherung der Bodenfeuchte mit unbelastetem Niederschlagswasser und Verrieselung überschüssigen Wassers in einem ca. 5,0 m breiten Streifen am äußersten westlichen Rand des 50m breiten Pufferstreifens.

Sammelersatzmaßnahme 2 in der Gemarkung Dotzlar innerhalb des Waldbereiches zwischen "Sassenkopf" und "Feuerloh", Abt. 61 D, für die v.g. Eingriffsbereiche "E priv" 1, 3, 5, 6 und 7

1.a) Freistellung von Quellgebieten durch sukzessive Entnahme des Fichtenbestandes und Bepflanzung mit standortypischen Laubholzarten wie z.B. Schwarzerle, Esche, Bergahorn, etc. Zur Umsetzung der Maßnahme ist ein Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen, der die einzelnen Maßnahmen incl. eines Zeitplanes zur Realisierung dokumentiert.

1.b) Entnahme von mittelaltem Fichtenbestand zur Umbestockung in naturnahen Laubholzwald
(vgl. hierzu Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege, Bl. 3)

1.9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a.) BauGB) Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern gem. nachfolgender Pflanzenzusammenstellung; auf 100 qm = 1 großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 12 - 14 cm) und Anpflanzung heimischer Sträucher zwischen den Laubbäumen, pro qm 1 Strauch

Pflanzliste:
Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Salweide, Vogelkirsche, Rotbuche

Sträucher: Feldahorn, Hartriegel, Haseinuß, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Holunder, Brombeere, Salweide

1.9.3 Anpflanzung von Laubbäumen (siehe Pflanzliste Nr. 1.9.2)

1.9.4 Erhaltung von Laubbäumen

1.9.5 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, entlang der Erschließungsstraße, sind Anpflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen mit einem Pflanzabstand von 20 m gemäß o.a. Pflanzliste 1.9.2 (Bäume) durchzuführen. Die Standorte sind entsprechend der Einfahrten anzuordnen.

2. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

2.1 **Behandlung von Oberflächen- und Niederschlagswasser**

Um dem grundsätzlichen Ziel der oberflächigen Ableitung, Versickerung, Verrieselung und Rückhaltung von Oberflächen- und Niederschlagswasser zu entsprechen, werden folgende Nutzungs- und Gestaltungsgrundsätze der Dachflächen, der Grundstücksfreiflächen und der Flächen für die Erschließungsstraße und die Hofflächen festgesetzt:

2.1.1 Die Entwässerung der Dachflächen und der Grundstücksfreiflächen (außer den befestigten Hofflächen sowie den Zufahrten zu Stellflächen und Garagen) erfolgt in die an die Grundstücke angrenzenden Entwässerungsmulden bzw. gräben, die das anfallende Niederschlagswasser einem Rückhaltebecken bzw. einer Rigole zuführen. Topographie und Nutzung der Grundstücke sind daher auf das v.g. Entwässerungssystem abzustimmen.

2.1.2 Die Entwässerung der Verkehrsflächen, der Hofflächen sowie der Zufahrten zu den Stellflächen und Garagen erfolgt über einen Regenwassersammler, der erst einer Vorklärstufe und anschließend einer Regenrückhaltung zugeführt wird.

2.1.3 Die Stellflächen innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, wobei deren Entwässerung den Hofflächen und Zufahrten zuzuordnen ist.

2.2 **Anlagen für die öffentliche Stromversorgung**

Anlagen für die öffentliche Stromversorgung konnen auch in den Grün- bzw. Freiflächen errichtet und betrieben werden.

3. Sonstige Planzeichen

3.1 10kV 20kV 10 kV / 20 kV Kabel

3.2 Böschung

3.3 Entwässerungsgräben

3.4 Zaunanlagen

3.5 •548.8 Hohenpunkt

3.6 Höhenschichtlinie

3.7 Vermäßung

4. Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW

4.1 Werbeanlagen — Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind unterhalb der Traufe anzubringen und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

4.2 Leuchtreklame — Leuchtreklame ist nur in den Farben gelb oder weiß zulässig. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

4.3 Dacheindeckung — Als Dacheindeckung 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 Oliviton mindestens gelboliv nach RAL 6014 oder dunkler zu wählen.

4.4 Flächenbefestigung — Zufahrten, Steilflächen, Parkplätze und Gehwege sind in einer wasserdurchlässigen Befestigungsart wie z.B. Rasenfaserweitfugiges Pflaster, wassergebundene Kiesflächen, Schotterrasen, etc. auszuführen.

4.5 Einfriedigungen — Eine Abgrenzung zur Straße ist lediglich bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

4.6 Grüngestaltung — Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 80% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind zu mind. 50% mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Bäume, Sträucher) gem. v.g. Pflanzartenauswahl zu bepflanzen.

Alle nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer pflegeextensiven standortgerechten Kräuter- und Gräsermischung einzusäen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden und erhalten 2 Schnitte pro Jahr (Anfang Juli und Ende September).

Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1.9.2 (Bäume) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind über die Einstellplätze verteilt anzupflanzen.
Die Fassaden ohne Öffnungen sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu versehen, z.B. wilder Wein, Efeu, Clematis, Knoterich.

5. Hinweise

5.1 Umgang mit dem Boden gem. § 1a (1) BauGB

Der Oberboden auf den Privatgrundstucken ist zu erhalten und für die Anlage der Grundstücksfreiflächen zu verwenden. Der Erdaushub der Baugruben soll zur Schonung des knappen Deponieraumes nach Möglichkeit im Grundstücksbereich verwendet werden. Sollte dennoch zusätzlicher Baugrundaushub anfallen, ist dieser in der Deponie für unbelasteten Erdaushub in Raumland zu entsorgen.

5.2 Bodendenkmäler gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bad Berleburg als Untere Denkmalbehorde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehorden freigegeben wird.

6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Bad Berleburg, den 03 Mai 1999

Bürgermeister

Schriftführer

STADT BAD BERLEBURG

Bebauungsplan "Industriegebiet - In der Schlenke"

Stadtteil Weidenhausen