A) Festsetzungen gemäß §9(1,3+5) BBauG. 1+7

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z.B. bei Grünflächen usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Die Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

Geltungsbereich der Planänderung

GE

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3) BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Der von den Anlagen und Betriebsstätten ausgehende Lärm darf die Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) -gemessen an der nächstgelegenen Grenze unterschiedlicher Nutzung bzw. Plangebietsgrenze- nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen (keine Einfamilienhäuser) für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur dann, wenn sie einen untergeordneten Teil eines Büro- bzw. Betriebsgebäudes darstellen und Bestandteil desselben sind.

Die Ausnahmen nach § 8 (3) Ziff. 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

i.V. mit § 1 (4) BauNVO

GE_b

Gewerbegebiet gem. § 8 (4) BauNVO gegliedert

~~Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung sind nur solche Betriebsstätten und Anlagen zulässig, die durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen nicht oder nicht wesentlich stören.~~ Der Lärm darf die Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A), gemessen an der Nutzungsgrenze zwischen der landwirtschaftlichen Nutzfläche und dem GE_b-Gebiet nicht überschreiten.

Ausnahmen sind wie im GE-Gebiet zulässig.

GI_b

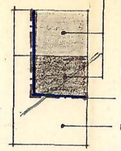
Industriegebiet gem. § 9 BauNVO gegliedert

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3) BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmen sind wie im GE-Gebiet -ohne § 9 (3) Ziff. 2 BauNVO- zulässig.

Der von den Anlagen und Betriebsstätten ausgehende Lärm darf die Immissionsrichtwerte von tagsüber 70 dB (A) und nachts 55 dB (A) -gemessen an der nächstgelegenen Grenze unterschiedlicher Nutzung bzw. Plangebietsgrenze- nicht überschreiten.



Überbaubare Grundstücksflächen:

im GE + GE_b-Gebiet

im GI_b-Gebiet

Baugrenzen

nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW (BauO NW) für Bauwiche, Abstandsflächen 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/BMZ) nicht eingeschränkt wird.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig

Maß der baulichen Nutzung:

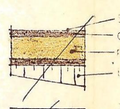
0.7 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,4) Geschoßflächenzahl (GFZ)

1,0 Baumassenzahl (BMZ)

II Geschoßzahl (Z) -als Höchstgrenze- im GE - GE_b-Gebiet

$TH \leq 11,50$m im GI-Gebiet FH = 11,00 m (T) =Traufenhöhe) als Höchstgrenze



Zu- und Abfahrtverbot

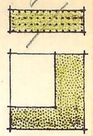
Wirtschaftsweg

51 Stellplätze

Sichtflächen (Sichtfelder):
Sie sind oberhalb einer Höhe von 80 cm von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Anpflanzungen, Böschungen und Werbeanlagen freizuhalten.



Flächen für Aufschüttungen



landwirtschaftliche Nutzflächen

Grünflächen:

Flächen für Anpflanzungen - dürfen nicht für Lagerbereiche - Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie für Garagenbauten genutzt werden. Sie sind in den im Plan ausgewiesenen Breiten (entsprechend den Darstellungen im Plan) als Rahmenpflanzung mit Baum- und Strauchwerk anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

B) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen §9

Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG) Abs. 6 BBauG



gesetzliche Überschwemmungsgrenze und Überschwemmungsgebiet



Wasserflächen-Graben (Wasserlauf)

C) Gestaltungsfestsetzungen gem. §103 Bau O NW.

Dachneigung $\leq 20°$ (Beispiel)

$D \leq 20°$

Dacheindeckung (Dachflächen): nur dunkelfarbiges Material zulässig.

Werbeanlagen:

Dürfen je Betriebsgrundstück eine Fläche von 4,00 m^2 Größe nicht überschreiten und müssen unterhalb der Traufe angebracht sein. Leuchtreklamen sind nur bis zu 2,00 m^2 Größe und nur in den Farben weiß oder hellgelb zulässig.

D) Sonstige Darstellungen.

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Industriegebäude u. Nichtwohngebäude

vorhandene Wohngebäude

Präambel:

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594) sowie des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg in der Sitzung am 30. MRZ. 1981 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "In der Aue", Ortschaft Aue, gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Begründung:

Der am 31.12.1974 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan "In der Aue" setzt für das Grundstück Gemarkung Aue Flur 1 Flurstück 231, das mit einer ehemaligen Wohnbaracke bebaut ist, eine Fläche für Anpflanzungen und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.

Um den Bestand der ehemaligen Wohnbaracke, die jetzt von einem Dachdeckerbetrieb als Betriebsgebäude genutzt wird, zu sichern und um diesem Betrieb die dringend erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, wird auf dem Grundstück Flur 1 Flurstück 231 eine 22 m x 24 m große gewerbliche Baufläche mit den nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen geschaffen.

Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt Bad Berleburg durch diese vereinfachte Änderung nicht. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die Nutzung der benachbarten Grundstücke von unerheblicher Bedeutung ist.

Die Eigentümer des betroffenen und der benachbarten Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BBauG zu.

Flur 1 Flurstück	Eigentümer	Datum	Unterschrift
231 + 50	Spies, Günther, Hinter der Laie 11	31. 1. 1981	Günter Spies
168	Fischer, Elfriede Zu den Gründen 7	31. 1. 1981	Joachim Fischer
52	Fischer, Joachim Zu den Gründen 6	31. 1. 1981	Elfriede Fischer
234 233 232	Wetter, Günter Wingeshausen An der Bracht 5	Widerspruch	vom 17. 2. 1981
51 + 56	Stadt Bad Berleburg	31. 1. 1981	i.A. Fleming