PRAAMBEL

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 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. April 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April. 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie § 81 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juni 1989 (GV NW S. 432), hat der Rat der Stadt Bad Berleburg in seiner Sitzung vom _____ die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 UND 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BAUNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäftsgebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Vergnügungsstätten jeglicher Art sind unzulässig.

GE

GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BAUNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Vergnügungsstätten jeglicher Art sind unzulässig.

GE_1

NUTZUNGSEINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
GEM. § 8 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 Abs. 4 - 6 BAUNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe der Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 179 - 196 der Abstandsliste 1990, Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW in der Fassung vom 21.03.1990 (MBl. NW. S. 504/SMBl. NW. 283), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
   Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:
1. Die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI, lfd. Nr. 1 - 178 der Abstandsliste 1990 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
2. Vergnügungsstätten
3. Lagerplätze im Freien

GE_2

NUTZUNGSEINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
GEM. § 8 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 4 - 6 BAUNVO

Zulässig sind:
1. Die Betriebsarten der Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 179 - 196 der Abstandsliste 1990, Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW in der Fassung vom 21.03.1990 (MBl. NW. S. 504/SMBl. NW. 283) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad soweit diese für die Umgebung keine erheblichen Nachteile und Belästigungen zur Folge haben sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Die Betriebsarten der Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 149 - 178 der Abstandsliste 1990, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
   Die Begrenzung der Emission kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:
1. Die Betriebsarten der Abstandsklassen I - V, lfd. Nr. 1 - 148 der Abstandsliste 1990 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
2. Vergnügungsstätten

GI_1

NUTZUNGSEINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET
GEM. § 9 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 Abs. 4 - 6 BAUNVO

Zulässig sind:
1. Die Betriebsarten der Abstandsklassen VII, lfd. Nr. 179 - 196 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben sowie aus der Abstandsklasse V die lfd. Nr. 99, Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen, Abstandsliste 1990, Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW in der Fassung vom 21.03.1990 (MBl. NW. S. 504 / SMBl. NW 283), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Tankstellen

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Die Betriebsarten der Abstandsklasse VI, lfd. Nr. 149 - 178 der Abstandsliste 1990, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Anlagen entsprechen, die im GI - Gebiet allgemein zulässig sind.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
Die Betriebsarten der Abstandsklassen I - V, lfd. Nr. 1 - 148 der Abstandsliste 1990 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, mit Ausnahme der lfd. Nr. 99 der Abstandsklasse V, Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen.

GI_2

NUTZUNGSEINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET
GEM. § 9 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 Abs. 4 - 6 BAUNVO

Zulässig sind:
1. Die Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII, lfd. Nr. 149 - 196 der Abstandsliste 1990, Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW in der Fassung vom 21.03.1990 (MBl. NW. S. 504 / SMBl. NW. 283) ferner die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse V, lfd. Nrn. 83, 93, 98 - 101, 115, 133, 140, 142 - 143 und 147 - 148 der Abstandsliste 1990 und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV, lfd. Nr. 1 - 82, und aus der Abstandsklasse V die lfd. Nrn. 84 - 92, 94 - 97, 102 - 114, 116 - 132, 134 - 139, 141 und 144 - 146 der Abstandsliste 1990.

MI GE GI — Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen und ungenehmigte Aufschüttungen sind in einem Streifen von 3,00 m Breite entlang der Böschungsoberkante der offenen Gewässer und der Rohraußenkante der verrohrten Gewässer unzulässig.

Sichtflächen sind, oberhalb einer Höhe von 60 cm vom Fahrbahnrand gemessen, von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 — Grundflächenzahl

2,4 — Geschoßflächenzahl

10,0 — Baumassenzahl

GH ≤ 12,00 — Höchstzulässige Gebäudehöhe = 12,00 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden. Bei Schornsteinen können ausnahmsweise 18,50 m zugelassen werden.

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Höhenpunkt

Schrammbord

Böschung

Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen

Gas

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche

Flächen für die Landwirtschaft

Öffentliche Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E öff — Flächen auf denen Eingriffe durch die Herstellung öffentlicher Anlagen (hier:Erschließungsanlage) vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

E pr — Flächen auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

A Se 1.2 — Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (1) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

konkrete Maßnahme: Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft. D.h., die Fläche wird durch Einsaat von Wiesengrasern als naturnahe Wiese angelegt und sich selbst überlassen wodurch eine natürliche Entwicklung vonstatten geht.

A Se 1.4 — Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (1) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

konkrete Maßnahme: Anlegung einer öffentlichen Grünfläche in Form von extensiv genutztem Grasland (Schnitt alle 3 - 4 Jahre). Das Grasland ist mit Einzelbepflanzungen in Form von Gehölzgruppen in Anlehnung an die Plandarstellung der Anlage C/3 des Planfeststellungsbeschluß gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Edereindeichung unterbrochen.

A öff — Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (1) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen für öffentliche Anlagen (hier: Erschließungsanlagen) vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

konkrete Maßnahme: Anlegung einer öffentlichen Grünfläche in Form von extensiv genutztem Grasland (Schnitt alle 3 - 4 Jahre). Das Grasland ist mit Einzelbepflanzungen in Form von Gehölzgruppen in Anlehnung an die Plandarstellung der Anlage C/3 des Planfeststellungsbeschluß gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Edereindeichung unterbrochen.

A Se 4 — Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (1) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

konkrete Maßnahme: Anlegung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Errichtung einer Feldhecke. Das Pflanzschema ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan in Anlage beigefügt.

A pr 3.1 — Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen zu den mit (1) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen vorbereitet werden bzw. zu erwarten sind.

konkrete Maßnahme: Anlegung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Errichtung einer Feldhecke. Das Pflanzschema ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan in Anlage beigefügt.

B. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Flächen für Bahnanlagen

Wasserfläche - Die Eder -

Hochwasserschutzdamm

Verlegung Hopplerbach / Krimmelsbach

Überschwemmungsgebiet

Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes

NW 400 — Versorgungsleitungen des Wasserverbandes Siegerland

W — Verrohrter Bachlauf

G — Gasleitung der WFG

10 kv entfällt - wird verkabelt

Geplante Verkabelung

Kanalhauptsammler

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß Planfeststellung "Eindeichung Eder")

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. 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.

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

3. Als Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Materialien der Farben grau, braun und oliv oder Bekiesung zulässig.
   Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton ist mindestens nußbaun nach RAL 8011 oder dunkler und als Olivton ist mindestens gelboliv nach RAL 6014 oder dunkler zu wählen

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Geltungsbereich des Planfeststellungsbeschlusses Eindeichung Eder

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

Vorhandene Gebäude

x 403,6 — Höhenpunkt

D. HINWEIS

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bad Berleburg als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälichen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Telefax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

E. INKRAFTTRETEN

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

Bad Berleburg, den 27.10.1995

Stadt Bad Berleburg 10 Kreis Siegen-Wittgenstein

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Stadt Bad Berleburg
Bebauungsplan
"Industriegebiet Berghausen Raumland"