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) sowie der §§ 2 und 10 des BauGB vom 01.01.1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 133) sowie § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVBl. S: 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GVBl. S. 439) in der ab dem 01. Juni 2000 geltenden Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung vom_____ die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 und § 4 BauNVO)**

1.1.1 WA — **Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 und § 4 BauNVO)**
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 Beherrbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbegebiete, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

1.2.1 (0,3) — Grundflächenzahl - GRZ (16 (2) 1. u. (3) 1. und BauNVO)

1.2.2 **0,6** — Geschossflächenzahl - GFZ (§ 16 (2) 2. und § 20 BauNVO)

1.2.3 **II** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (3) 2. und § 20 BauNVO)

1.3 **Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)**

1.3.1. o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3.2 — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.3.3 **≥ 20°** — Zulässige Dachneigung

1.3.4 — Nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.4.1 — Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie

1.5 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

1.5.1 — Wasserfläche

1.6 **Flächen für Landwirtschaft und Wald (9 (1) 15 BauGB)**

1.6.1 — Flächen für Landwirtschaft

1.7 **Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a.) u. b.) BauGB)**

1.7.1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.2 — Pflanzung von auentypischen Laubbäumen (z.B. Erle, Weide)

1.8 **Sonstige Planzeichen**

1.8.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.8.2 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

1.8.3 5,00 — Maßangaben

1.9 **Kennzeichen und nachrichtliche Übernahme**

1.9.1 **FL. 11** — Flur

1.9.2 **24** — Flurstück

1.9.3 **680** — Polygonpunkt

1.9.4 — Grundstücksparzellen / Grenzsteine

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

2.1 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Regenwasserzisternen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 **Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)**
Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze hingegen können, sofern sie unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen, auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

2.3 **Böschungen, Stützmauern oder Abgrabungen** sind, sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden und ortstypisch zu gestalten

2.4 Das **Oberflächen- und Niederschlagswasse**wird entsprechend den Zielsetzungen des § 51 a LWG mittels neu zu errichtender und im bebauten Bereich vorhandener Rohrleitung sowie über ein offenes Grabensystem dem nächsten Vorfluter "Eder" zugeführt.

2.7 **Landschaftspflegerische Festsetzungen**

2.7.1 25% der Grünflächen (Zier- und Nutzgarten) sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei für einen Laubbaum = 25 qm, für einen Laubstrauch = 1 qm Grünfläche anzusetzen sind. Je bebautes Grundstück sind mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung und 2 Obst- oder Laubbäume II. Ordnung gem. Pflanzliste Pkt. Nr. 2.7.3 zu pflanzen.

2.7.2 Fenster- und türlose Fassaden der Hauptgebäude sowie die Fassaden von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen

2.7.3 Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen sind grundsätzlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Eine Hinzunahme alter Kulturarten wie z.B. Walnuß oder Flieder sowie speziell für die Fauna bedeutsame Arten wie z.B. Buddleia davidii sind vereinzelt möglich. Pflanzenzusammenstellung zum Zwecke der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB:

Beispielhaft:

Bäume I. Ordnung:
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer platanoides (Soitzahorn)

Sträucher:
Corylus avellana (Haselnuß)
Prunus spinosa (Schlehe)
Viburnum opulus (Schneeball)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus frut. agg. (Brombeere)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)

Bäume II. Ordnung:
Acer campestre (Feldahorn)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Betula pendula (Hängebirke)
Populus tremula (Zitterpappel)
Obstbäume (hochstämmig, heimische Sorten)

Kletterpflanzen:
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Spalierobst
Polygonum convolvolus (Windenknöterich)
Parthenocissus "Veitchii" (Wilder Wein)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera caprifolium (Geißblatt)

2.7.4 **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Der Ausgleich wird anteilig in Form von unterschiedlichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in folgender Weise vorgesehen.

Anlage und Bepflanzung gemäß den landschaftspflegerischen Festsetzungen unter Ziffer 2.7.1 und 2.7.2 und 2.7.3.

3. Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen mit geringeren Dachneigungen als unter 1.3.3 festgesetzt errichtet werden.

3.1.2 Als Dachfarben sind ausschließlich dunkelfarbige Materialien der Farbe grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7010 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach 8011 oder dunkler zu wählen.

3.2 **Einfriedungen** der Grunstücke sind in offener Bauweise zulässig, sofern die Grundstücksentwässerung nicht beeinträchtigt wird und wobei eine straßenseitige Höhenbegrenzung von 1,50 m, gemessen ab Höhe Straßenendausbau, festgelegt wird.

3.3 **Garagenzufahrten, Parkflächen, Stellplätze, Hofflächen, Wege und Terassen** sind auf den jeweiligen Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterassen, Kies) zu befestigen, sofern kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1 Umgang mit dem Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB:

Der Oberboden auf den Privatgrundstücken ist zu erhalten und für die Anlage der Grundstücksfreifläche 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.

4.2 Bodendenkmäler gem. § 1 Abs. 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 Denkmalbehörde 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 Denkmalbehörden freigegeben wird.

4.3 Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung wird zeitweise mit Beeinträchtigungen zu rechnen sein.

5. Nachrichtliche Darstellung

5.1 ——— Abgrenzung Innenbereich gemäß § 34 BauGB