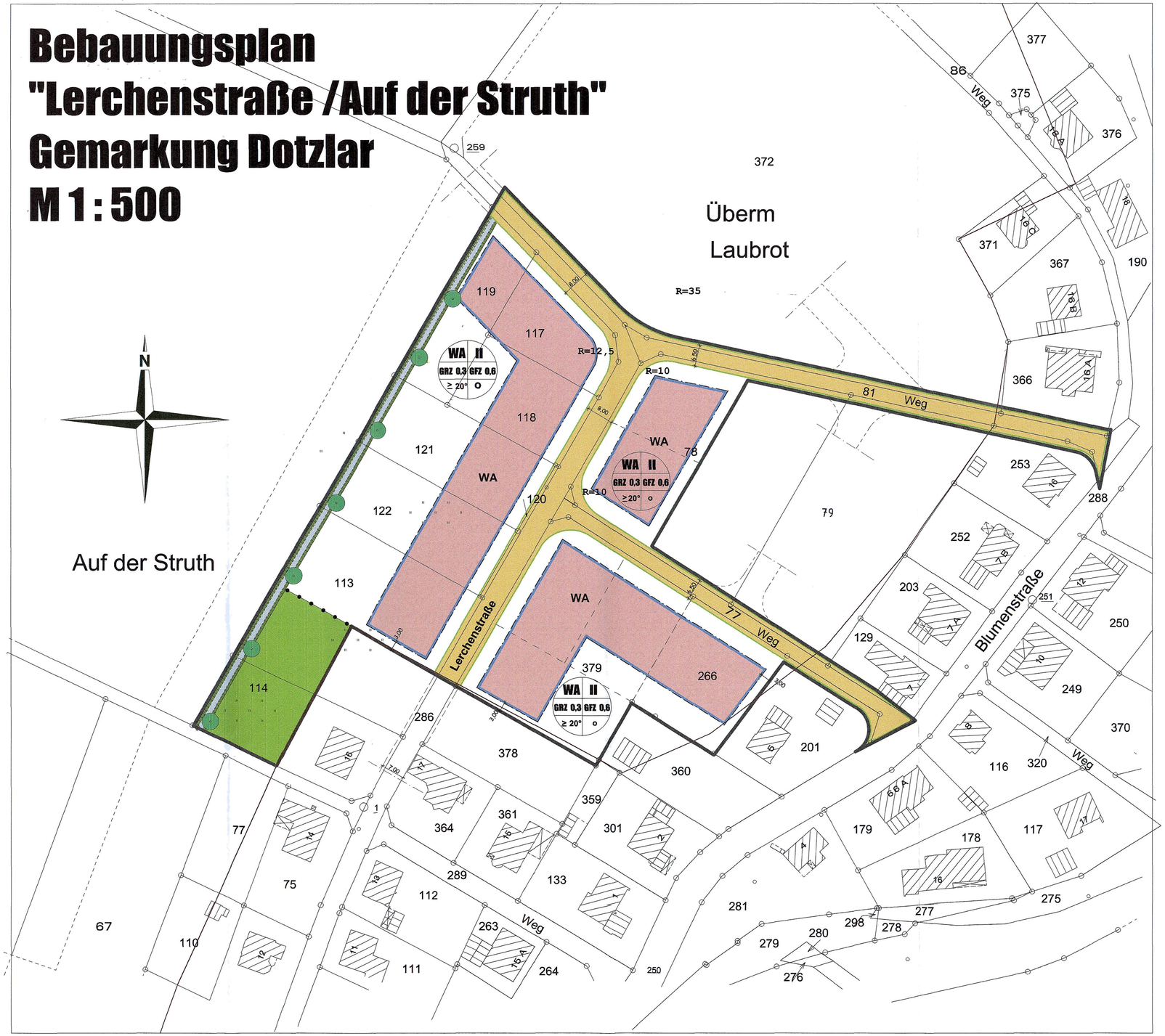
Bebauungsplan "Lerchenstraße /Auf der Struth" Gemarkung Dotzlar M 1 : 500



Die Plangrundlage (Grundrissdarstellung) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991/S. 58).

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des Liegenschaftskatasters geometrisch eindeutig ist.

Stand der geometrischen Grundlage: 09.04

Bad Berleburg, 17.09.04

Der Oberkreisdirektor
des Kreises Siegen-Wittgenstein
Katester- und Vermessungsamt
Im Auftrag
Schmidt

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in ihrer 27. Sitzung vom 13. Oktober 2003 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141), für den Bebauungsplan "Lerchenstraße / Auf der Struth" , Gemarkung Dotzlar, gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Oktober 2003 öffentlich bekannt gemacht.

Bad Berleburg, 28. Oktober 2003

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

Die Stadt Bad Berleburg hat die Bürger entsprechend der Bekanntmachung vom 25. Oktober 2003 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141) bei einem Bürgertermin am 06. November 2003 sowie in der Zeit vom 28. Mai 2004 bis 30. Juni 2004 öffentlich unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. Mai 2004 um Stellungnahme gebeten worden.

Bad Berleburg, 05. Juli 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141), in der Zeit vom 28. Mai 2004 bis 30. Juni 2004 öffentlich ausgelegen.

Ort und Datum der Auslegung sind am 19. Mai 2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Berleburg, 05. Juli 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Acker-Marx
Stadtoberbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in ihrer Sitzung vom 19. Juli 2004 den planungsrechtlichen Teil des Entwurfes des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bad Berleburg, 22. Juli 2004

Bürgermeister:

Schriftführer:

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juli 2004 sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141) und § 7 GO NW in der jetzt geltenden Fassung (GV. NW. S. 666) in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist am 08. September 2004 in Kraft getreten.

Bad Berleburg, 21.09.2004

Der Bürgermeister
Braun

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

Bad Berleburg,

Der Bürgermeister
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) 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 Beherbergungsgewerbes, 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 (§ (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 Niederschlagswasser**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 Fieder 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 (Spitzahorn)

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 (Eingriffliger 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 Brauntön mindestens nussbraun nach 8011 oder dunkler zu wählen.

3.2 **Einfriedungen** der Grundstücke sind in offener Bauweise zulässig, sofern die Grundstücksentwässerung nicht beeinträchtigt wird und wobei eine straßenseitige Höhenbegrenzung von 1,60 m, gemessen ab Höhe Straßenendausbau, festgelegt wird.

3.3 **Garagenzufahrten, Parkflächen, Stellplätze, Hofflächen, Wege und Terrassen** sind auf den jeweiligen Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (z.B. wetterfugiges 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

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

Bürgermeister

Schriftführer

STADT BAD BERLEBURG

Bebauungsplan
"Lerchenstraße / Auf der Struth"

Stadtteil Dotzlar