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, 9 und 13 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 20. Juni 1989 (GV NW S. 432), hat der Rat der Stadt Bad Berleburg in der Sitzung am _____ die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "STÖPPEL" und der Begründung als Satzung beschlossen.

A) FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) UND (7) BAU GB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem § 4 Bau NVO

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.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 2 bis 5 Bau NVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 Bau NVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Abstandsfläche und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstüchsflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Baugrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

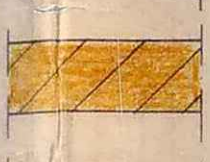
IIa In dem mit II a gekennzeichneten Bereich sind ausnahmsweise dann 2 Geschosse als Höchstgrenze zulässig, wenn das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

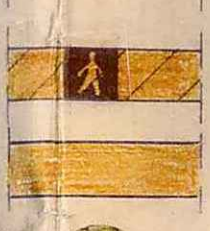
H nur Hausgruppen zulässig



Böschung
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Parkplatz
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
Böschung
} Verkehrsflächen



Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung
(Gemischt zu nutzende Verkehrsfläche, befahrbarer Wohnweg)



Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung
Fußweg

Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg, vorhanden



Anpflanzen von Bäumen
(Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden)



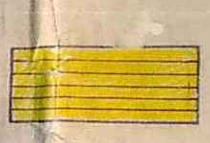
Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 60 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.



Grünfläche



Kinderspielplatz



Fläche für Versorgungsanlagen

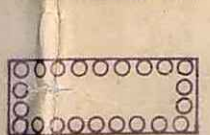
Mülltonnenstellplätze



Elektrizität



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



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB,
im privaten und öffentlichen Bereich

Der Eingriff in Natur + Landschaft durch eine Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen der "WA-Gebiete" erfolgt durch Kompensationsmaßnahmen in Form der:

a) Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im privaten Bereich auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, BauGB)

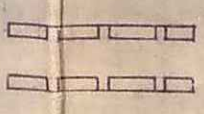
b) Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im öffentlichen Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, BauGB); Flächen ① ÷ ④

c) Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen entlang der Sammelstraße und der Wohnwege A - E im öffentlichen Bereich

d) Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche ⑤)



Holzpolder zur zeitlich begrenzten Lagerung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Begünstigter: VEW)

B) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW

SD
30° -45°

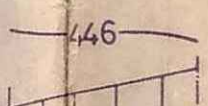
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45° Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können Ausnahmen zugelassen werden. Als Dacheindeckung für Satteldächer sind nur dunkelfarbige Materialien der Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

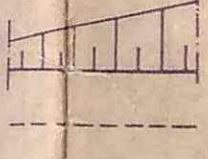
vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude



Höhenlinie mit Höhenangeaben



Böschungen

Geplante Grundstücksgrenzen

D) INKRAFTTRETEN

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

Stadt Bad Berleburg 10 Kreis Siegen-Wittgenstein

Bad Berleburg, den 27.1o.1995

Bürgermeister | ~~Ratsmitglied~~ | (Julius) Schriftführer

SATZUNG DER STADT BAD BERLEBURG

BEBAUUNGSPLAN " STÖPPEL "
DER STADT BAD BERLEBURG
GEMARKUNG RAUMLAND

PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

