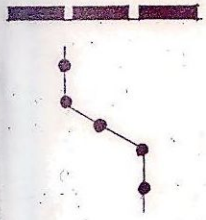
P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. April 1992 (GV NW S. 124) sowie der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 131) sowie § 81 (1 und 4) BauONW vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232), zuletzt geändert am 20. Juni 1989 (GV NW S. 432), hat der Rat der Stadt Bad Berleburg in der Satzung am 13. Dezember 1993 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A) FESTSETZUNGEN nach § 9 (1) und (7) BauGB



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bracht"

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

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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 Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

MD

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

Ausnahmen werden nicht zugelassen.

WA | MD

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Abstandsfläche 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) 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.

Flächen für die Landwirtschaft

Wasserflächen; hier: Bachlauf "Bortling"

Umgrenzung der Flächen, die in einer Breite von 3,00 m von der Bebauung freizuhalten sind

Baugrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

(gemäß § 20 BauNVO; die festgelegte Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche wie sie vor der Durchführung des Bauvorhabens beschaffen ist)

O Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie
Böschung
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
} Verkehrsflächen

Wohnweg

Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 60 cm von Fahrbahnrand gemessen, von Sichthindernissen wie bauliche Anlagen, Einfriedungen, aufsteigenden Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Zu pflanzende Bäume

Fläche zur Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Fläche zur Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 26 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

B) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauONW

SD

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° - 50 ° Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können Ausnahmen zugelassen werden. Als Dacheindeckung für Satteldächer sind nur dunkelfarbige Materialien der Farben grau, braun oder oliv zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 80 11 oder dunkler als Olivton mindestens gelboliv nach RAL 6014 oder dunkler zu wählen.

Hauptfirstrichtung

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

395 Höhenlinie mit Höhenangaben

Böschungen

Geplante Grundstücksgrenzen