Zeichenerklärung

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO. Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO):

0,3 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

0,5 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 (2) BauNVO

II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (4) BauNVO

TH Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO
a) Traufhöhe max. 496 m über NHN
b) Traufhöhe max. 491 m über NHN

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche

hier: Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserfläche: Fließgewässer

Wasserfläche: Fließgewässer verrohrt

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

B) Darstellungen

Bestehende bauliche Anlagen

107 Flurstücksgrenzen und -nummern

Böschungen

488,40 Höhen in m über NHN

Verrohrung nach Vermessungsplan

C) Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist ein hochwachsender Waldbaum anzupflanzen.

2. Für Einfriedungen sind nur niedrige Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Hecken zugelassen.

D) Textliche Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Für die Außenflächen der Gebäude sind nur folgende Materialen zugelassen: Sichtbeton, Naturstein, Putz, Verschieferung, Verschalung, Fachwerk. Gebäude, bei denen die Ansichtsflächen mehr als eine Geschosshöhe sichtbar werden, sollen nicht in einheitlichem hellem Putz errichtet werden; sie sind geschossweise möglichst unter Verwendung verschiedener Materialien zu unterteilen.

2. Alle Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung > 20° herzustellen. Sie sind mit Schiefer oder schieferähnlichem Material zu decken.
Andere Dacheindeckungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in den Farben grau (mindestens RAL 7012 oder dunkler) oder braun (mindestens RAL 8011 oder dunkler) ausgeführt werden.

3. Bauelemente aus farbigem Kunststoff sind nicht zugelassen.

4. Notwendig werdende Stützmauern dürfen nur in Sichtbeton oder Naturstein ausgeführt werden.

5. Das innerhalb des Änderungsbereiches (Flst. 128 und 60) vorhandene offene Gewässer mit den dazugehörigen Böschungsbereichen sowie die verrohrten Abschnitte und die Vorflutfunktion des Gewässers dürfen nicht beeinträchtigt oder verändert werden. Entlang der Gewässerböschungsoberkanten sowie entlang der Gewässerverrohrungsaußenkanten ist ein Streifen von 5 m Breite von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Geländeveränderungen freizuhalten. Für den Planungsbereich kann keine Hochwasserfreiheit attestiert werden.

6. Für den allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und damit auch der nicht planungs-relevanten Arten ist § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Demnach ist u.a. verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Auch Baufeldräumungen müssen in dieser Zeit vermieden werden.

Rechtliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan beruht auf folgenden Bestimmungen:

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- §§ 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- § 89 der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.1.91, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

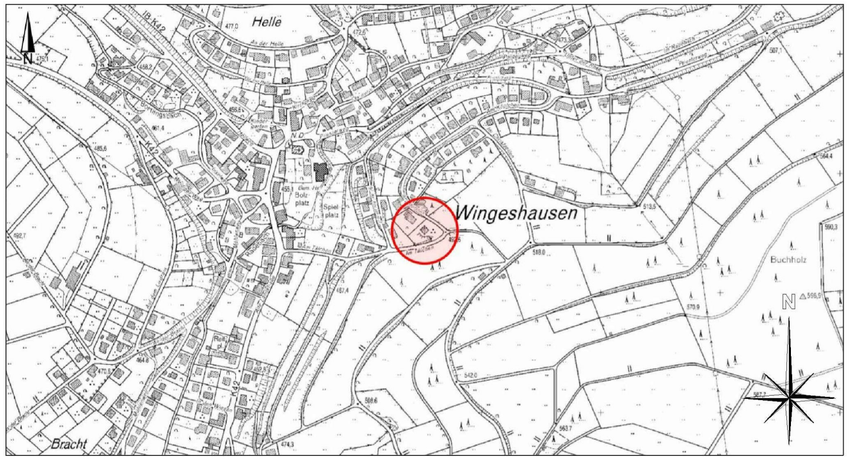
Hinweise

Denkmalschutz: Bei Bodeneingriffen 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Artenschutz: Durch die zukünftigen zu erwartenden baulichen Maßnahmen darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u. a. für alle europäischen geschützten Tierarten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie einige andere Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es demnach verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Daher sind bei allen zukünftig nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung zulässigen Maßnahmen (Gebäudeerweiterungen, Beseitigung von Vegetation etc.) und sonstigen Flächeninanspruchnahmen durch den Vorhabenträger bzw. durch die von ihm beauftragten Personen die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Gartengestaltung: Aufgrund derzeit negativer Tendenzen hinsichtlich der Gestaltung privater Hausgartenbereiche wird auf den aktuellen Leitfaden „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten“ des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen, dessen Umsetzung in der kommunalen Bauleitplanung zu erwarten ist.

Übersichtskarte o. Maßstab



B-Plan vor der Änderung

