Satzung der Stadt Bad Berleburg

Präambel: Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Aug. 1969 (GV.NW. S. 656/ SGV. 2020),

§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237),

§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV.NW.S. 299/ SGV. 232), in Verbindung mit § 103, Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV.NW.S. 96),

hat die Stadtverordnetenversammlung von Bad Berleburg in der Sitzung vom 18. September 1972. die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A) Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Die Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

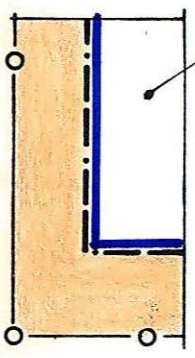
Art der baulichen Nutzung:

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 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 und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zugelassen. Die übrigen Ausnahmen nach Ziff. 2 bis 6 sind nicht zulässig.



Überbaubare Grundstücksflächen:

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige 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 gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

Baugrenzen

Maß der baulichen Nutzung:

Schema:

WA	I
0,4	(0,5)
SD	30-35°

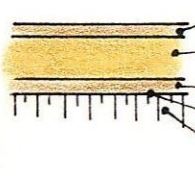
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ),

(0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ),

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Systemschnitt),

 offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig.

Verkehrsflächen:

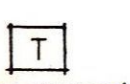




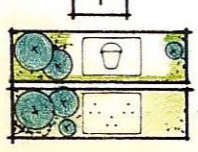
öffentlicher Parkstreifen



Sichtflächen (Sichtfelder):
Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Anpflanzungen und Böschungen freizuhalten.



Trafostation

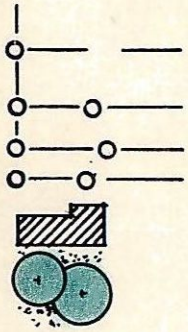


öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz

" " : Parkanlage

Grundstücksgestaltung:
je angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

B) Nachrichtliche Darstellungen



geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Wege

vorhandene Wohngebäude

zu pflanzende Bäume

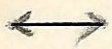
C) Gestaltungsfestsetzungen gem. §103 BauO NW

SD

Satteldach

30-35°

Dachneigung z.B. 30 - 35°



Firstrichtung zwingend, bei Winkelbauten sind Ausnahmen zulässig.

Dacheindeckung (Dachflächen): nur dunkelfarbiges Material.

Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig.

Drempel sind bis 0,50 m Höhe zulässig.

Außenflächen der Gebäude: Es sind folgende Materialien zugelassen:

Sichtbeton, Naturstein, heller Putz, Verschieferung, Holzverschalung, Fachwerk.
Balkonverkleidungen, Windschutzvorrichtungen o.ä. aus kräftigfarbigem Kunststoff sind nicht zulässig.

Bei ... Gelände- ... ja

Garagen: Sollen direkt mit dem Wohnhaus verbunden oder im Kellergeschoß untergebracht sein oder ~~jeweils paarweise im Bauwich (mit den Nachbarn zusammen) errichtet werden.~~

Einfriedigungen: Es sind nur niedrige Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten und niedrige, lebende Hecken zulässig. Sie sollen 80 cm Höhe nicht überschreiten.
Im Bereich der Sichtflächen hat die dort getroffene Regelung Vorrang.

Sichtflächen und Stützmauern: Dürfen nur in Sichtbeton oder Naturstein ausgeführt werden.