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 Baugesetzbuches (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. 3.762) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und (7) BauGB

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.3 **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 11 BauNVO**

1.3.1 SO Einzelhandel — **Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 (3) BauNVO)**

1.3.1.1 ***Zweckbestimmung: „Lebensmittel"***
Maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) = 790 qm

1.3.1.2 **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 (2) BauNVO**

1.3.1.2.1 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

1.3.1.2.2 (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

1.3.1.2.3 GH 8,00m — Höchstzulässige Gebäudehöhe in m, gemessen ab der Oberkante der maßgeblichen Parkplatzendausbauhöhe am Gebäude von 411,90 müNN bis Oberkante Dachfirst.

1.3.2 MI — **Mischgebiet gem. § 6 (1) und (2) BauNVO**

1.3.2.1 Nicht zulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO sind „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente" gemäß EHErl NRW 1996, Anlage 1, Teil A (1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/ Büroorganisation, 2. Kunst/Antiquitäten, 3. Baby-/Kinderartikel, 4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, 5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren, 6. Foto/Optik, 7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, 8. Musikalienhandel, 9. Uhren/Schmuck, 10. Spielwaren, Sportartikel und nahversorgungs- (ggf. auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen (1. Lebensmittel, Getränke, 2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) sowie „In der Regel zentrenrelevante Sortimente" gem. EHErl. NRW 1996 Anlage 1, Teil B (1. Teppiche (ohne Teppichboden), 2. Blumen, 3. Campingartikel, 4. Fahrräder und Zubehör, Mofas, 5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel)

1.3.2.2 **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 (2) und § 17 (1) BauNVO**

1.3.2.2.1 MI 1 — **Mischgebiet 1**

1.3.2.2.1.1 Ausnahmsweise zugelassen wird gem. § 1 (10) BauNVO die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe „Lebensmittel, Getränke" (Bestandteil der Anlage 1, Teil A, EHErl. NRW) Maximale zulässige Verkaufsfläche (VKF) = 575 qm für Getränke und 22 qm VKF für „Lebensmittel"(nur Backshop)

1.3.2.2.1.2 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

1.3.2.2.1.3 (1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

1.3.2.2.1.4 GH 7,00m — Höchstzulässige Gebäudehöhe in m, gemessen ab der Oberkante der maßgeblichen Parkplatzendausbauhöhe am Gebäude von 411,92 müNN bis Oberkante Dachfirst.

1.3.2.2.2 MI 2 — **Mischgebiet 2**

1.3.2.2.2.1 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

1.3.2.2.2.2 (1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

1.3.2.2.2.3 GH 5,50m — Höchstzulässige Gebäudehöhe in m, gemessen ab der Oberkante der maßgeblichen Parkplatzendausbauhöhe am Gebäude von 411,70 müNN bis Oberkante Dachfirst.

1.4 **Bauweisen gem. § 9 (1) 2 BauGB i. Verb. mit § 22 BauNVO**

1.4.1 o — offene Bauweise

1.5 **Baugrenze gem. § 9 (1) 2 BauGB i. Verb. mit § 23 BauNVO**

1.5.1 Baugrenze

1.6 **Sonstige Planzeichen**

1.6.1 St — Stellflächen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB in Verb. mit § 12 BauNVO

1.6.2 411,94 — Höhenpunkt müNN

1.6.3 Grenzverlauf

1.7 **Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB**

1.7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a.) BauGB) Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern gem. nachfolgender Pflanzenzusammenstellung

Pflanzliste:
Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Salweide, Vogelkirsche, Rotbuche

Sträucher: Feldahorn, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Holunder, Brombeere, Salweide

1.7.2 Anpflanzung von Laubbäumen

2. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

2.1 **Behandlung von Oberflächen- und Niederschlagswasser**

2.1.1 Die Entwässerung der Verkehrsflächen, der Hofflächen sowie der Zufahrten zu den Stellflächen und Garagen erfolgt über Regenwassersammler, die dem städtischen Entwässerungssammler zuzuführen ist.

2.1.2 Die Stellflächen und Zufahrten innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

3. Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW

3.1 Werbeanlagen — Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind unterhalb des Dachfirstes anzubringen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3.2 Dacheindeckung — Als Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Materialien der Farbe rot, grau, braun oder oliv zulässig. Als Rotton ist mindestens RAL 5000 oder dunkler, Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler, als Olivton mindestens gelboliv nach RAL 6014 oder dunkler zu wählen.

3.3 Flächenbefestigung — Zufahrten, Stellflächen, Parkplätze und Gehwege sind in einer wasserdurchlässigen Befestigungsart wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster, wassergebundene Kiesflächen, Schotterrasen, etc. auszuführen.

3.4 Einfriedigungen — Eine Abgrenzung zur Straße ist lediglich bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

3.5 Grüngestaltung — Die Stellflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste (s. Pkt. 1.7.1) zu überstellen.

Alle nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer pflegeextensiven standortgerechten Kräuter- und Gräsermischung einzusäen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden und erhalten 2 Schnitte pro Jahr (Anfang Juli und Ende September).

Für jeweils 10 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1.7.1 (Bäume) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind über die Einstellplätze verteilt anzupflanzen.

4. Hinweise

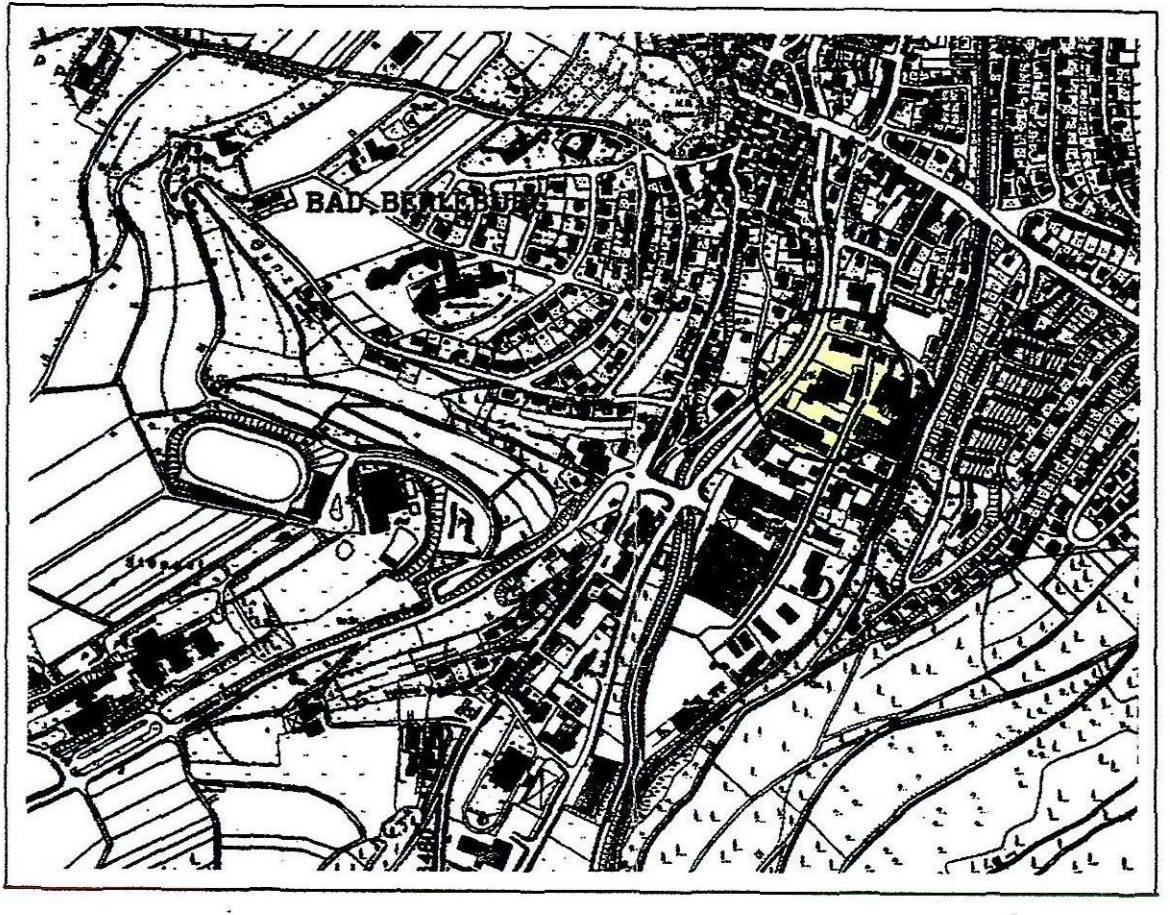
4.1 Umgang mit dem Boden gem. § 1a (1) BauGB

Der Oberboden auf den Privatgrundstücken ist zu erhalten und für die Anlage der Grundstücksfreiflächen 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 (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.

Übersichtsplan



Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung

