Präambel

Aufgrund der §§ 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 II des Gesetzes vom 16.11.2004 (GV. NRW S. 644) sowie den §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel IX des Gesetzes vom 4. Mai 2004 (GV. NRW S. 259), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung vom 25. April 2005 die Festsetzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB u. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) und § 4 BauNVO)

1.1.1 WA — **Allgemeines Wohngebiet (§ 1 (2) und § 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbegebiete, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1.2.1 0,3 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 (2) 1. u. (3) 1. und § 19 BauNVO)

1.2.2 (0,6) — Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 16 (2) 2. und § 20 BauNVO)

1.2.3 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (3) 2. und § 20 BauNVO)

1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

1.3.2 — Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

1.3.3 ≥30° — Zulässige Dachneigung

1.3.4 — Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.5 — Nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

1.4.1 — Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9(1)12 BauGB)

1.5.1 — Hauptwasserleitung

1.5.2 — Zweckbestimmung Elektrizität

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

1.6.1 — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

1.7.1 — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.7.2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.6.5)

1.7.3 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a.) BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.6.4.). Die Flächen können zum Zwecke der Anlage von Zufahrten ausnahmsweise unterbrochen werden.

1.7.4 — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b.) BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.6.4)

1.7.5 — Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen gem. Pflanzenzusammenstellung (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.6.4)

1.7.6 — Entfernung von Baum- bzw Strauchstrukturen

1.8 Sonstige Planzeichen

1.8.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.8.2 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.8.3 5.00 — Maßangaben

1.8.4 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1.9 Kennzeichen und nachrichtliche Übernahme

1.9.1 Fl. 11 — Flur

1.9.2 24 — Flurstück

1.9.3 680 — Polygonpunkt

1.9.4 — empfohlene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.9.5 — Grundstücksparzellen / Grenzsteine

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

2.1 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Regenwasserzisternen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 **Garagen und Stellplätze (§ 12 (6) i.V. mit § 23 (3) BauNVO)**
Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze hingegen können sofern sie unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen, auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

2.4 **Böschungen, Stützmauern oder Abgrabungen**
sind, sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden und ortstypisch zu gestalten.

2.6 **Landschaftspflegerische Festsetzungen**

2.6.1 Entlang der Erschließungsstraßen werden, sofern sie im Bebauungsplan nicht bereits detailliert eingetragen sind, einseitig, entlang der äußeren Grundstücksgrenzen alle 20 - 30 m je ein hoch- stämmiger Laubbaum II. Ordnung (siehe Pflanzenzusammenstellung Pkt. Nr. 2.6.4) fachgerecht gepflanzt.

2.6.2 Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Grünfläche anzulegen. 40% der Grünflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei für einen Laubbaum = 25 qm, für einen Laubstrauch = 1 qm Grundfläche anzusetzen sind. Je bebautes Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung und 2 Obst- oder Laubbäume II. Ordnung gem. Pflanzliste Pkt. Nr. 2.6.4 zu bepflanzen.

2.6.3 Fenster- und türlose Fassaden der Hauptgebäude sowie die Fassaden von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

2.6.4 Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen sind grundsätzlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Eine Hinzunahme alter Kulturarten wie z.B. Walnuß oder Flieder sowie speziell für die Fauna bedeutsame Arten wie z.B. Buddleia davidii sind vereinzelt möglich.
Pflanzenzusammenstellung zum Zwecke der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB:

Beispielhaft:

Bäume I. Ordnung:
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer platanoides (Spitzahorn)

Sträucher:
Corylus avellana (Haselnuß)
Prunus spinosa (Schlehe)
Viburnum opulus (Schneeball)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus frut. agg. (Brombeere)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)

Bäume II. Ordnung:
Acer campestre (Feldahorn)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Betula pendula (Hängebirke)
Populus tremula (Zitterpappel)
Obstbäume (hochstämmig, heimische Sorten)

Kletterpflanzen:
Clematis vitalba (Waldrebe) Parthenocissus "Veitchii" (Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu) Vitis vinifera (Weinrebe)
Spalierobst Lonicera caprifolium (Geißblatt)
Polygonum convolvolus (Windenknöterich)

2.6.5 **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**
Die gem. § 9 (1) 20 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gem. § 9 (1a) BauGB dem Baugebiet als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Der Ausgleich wird anteilig in Form von unterschiedlichen Maßnahmen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in folgender Weise vorgesehen:

1.) Erweiterung und Ergänzung des Naturdenkmals Nr. 37 (gem. Verordnung der Bezirksregierung Arnsberg zur Festsetzung von ND und GLB vom 07.05.1994) in nördlicher und südlicher Richtung durch die Ausweisung als Schutzbereich und Anpflanzung von hochstämmigen Stieleichen, im nördlichen Randbereich, ergänzt durch die Anlage einer kleinen Streuobstwiese.

2.) Verwertung des Ökopunktekontos der Stadt Bad Berleburg, für das verbleibende, Kompensationssoll, gem. § 1a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB (vergl. hierzu Bilanzierung Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)

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

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen mit geringeren Dachneigungen als unter 1.3.3 festgesetzt errichtet werden.

3.1.2 Als Dachfarben sind ausschließlich dunkelfarbige Materialien der Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach 8011 oder dunkler zu wählen.

3.2 **Einfriedungen** der Grundstücke sind in offener Bauweise zulässig, sofern die Grundstücksentwässerung nicht beeinträchtigt wird und wobei eine straßenseitige Höhenbegrenzung von 1,50m, gemessen ab Höhe Straßenendausbau, festgelegt wird.

3.3 **Garagenzufahrten, Parkflächen, Stellplätze, Hofflächen, Wege und Terrassen**
sind auf den jeweiligen Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies) zu befestigen, sofern kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

4. Nachrichtliche Übernahme

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.

4.3 Aufgrund des in unmittelbarer Nähe befindlichen Einzelgehöftes, das landwirtschaftliche Nutzung im Vollerwerb betreibt, wird zeitweise mit Geruchs- und Lärmbelästigungen der Anwohner zu rechnen sein.

5. Inkrafttreten

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

Bad Berleburg, den 3. Mai 2005

gez. — **L. S.** — gez.

Bürgermeister — **Schriftführer**