Präambel

Aufgrund der/des
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

§§ 2, 9 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S.259)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.1.91, S. 58)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung vom 03. November 2008 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1.2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 (2) Nr., 3 und § 4 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

1.3.1 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

1.3.2 (0,9) — Geschossflächenzahl (GFZ)

1.3.3 III — Zahl der Vollgeschosse

1.4 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 22 und 23 BauNVO

1.4.1 o — offene Bauweise

1.4.2 Baugrenze

1.4.3 ≥30 ° — zulässige Dachneigung

1.4.4 überbaubare Grundstücksfläche

1.4.5 nicht überbaubare Grundstücksfläche

2. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

2.1 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

2.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

2.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

2.4 zu pflanzende Bäume

3. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGBl.V.m. der BauNVO

3.1 **Nebenanlagen** sind mit Ausnahme von Regenwasserzisternen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 **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.

3.3 **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.

3.4 Entlang der Erschließungsstraßen wird, sofern im Bebauungsplan nicht bereits detailliert eingetragen, einseitig entlang der äußeren Grundstücksgrenzen alle 20 - 30 m je ein hoch stämmiger Laubbaum fachgerecht gepflanzt.

3.5 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 und 2 Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

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

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

4.1 Dachgestaltung

4.1.1 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen mit geringeren Dachneigungen als unter 1.4.3 festgesetzt errichtet werden.

4.1.2 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.

4.2 **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.

4.3 Bei **Garagenzufahrten, Parkflächen, Stellplätzen, Hofflächen, Wegen und Terrassen** ist eine Bodenversiegelung auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Sie sind auf den jeweiligen Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (z.B. Schotterrasen, Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster) zu befestigen. Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten.

5. Nachrichtliche Übernahme

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Aufgrund der räumlichen Nähe zu einem Einzelgehöft, das landwirtschaftliche Nutzung im Vollerwerb betreibt, wird zeitweise mit Geruchs- und Lärmbelästigungen der Anwohner zu rechnen sein.

6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ablauf des letzten Tages des Aushanges in dem dafür bestimmten Aushangkasten in Kraft.

Bad Berleburg, den 03. November 2008

Bürgermeister **Schriftführer**