Präambel

Aufgrund der/des

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 688),
- § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S 466)
- 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)

hat die Stadtverordnetenversammlung des Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung vom ..... die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bad Berleburg, den

Bürgermeister Schriftführer

Zeichenerklärung

A) *Festsetzungen gem. § 9 BauGB*

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

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

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO „Einzelhandel“
Zweckbestimmung: Lebensmittel
Maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) = 942 m²

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,8) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GH 8 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter, gemessen ab der Oberkante der maßgeblichen Parkplatzendausbauhöhe am Gebäude von 411,90 m ü. NN bis Oberkante Dachfirst (§ 18 BauNVO).

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

O Offene Bauweise

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzung Nr. 2)

Sonstige Planzeichen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze mit ihren Einfahrten

B) *Darstellungen*

Böschungen

158 Flurstücksgrenzen und -nummern

62 Mögliche Anordnung der Stellplätze

C) *Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW*

1. 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.

2. Als Dacheindeckungen sind nur dunkle Materialien der Farben rot (mindestens RAL 5000 oder dunkler), grau (mindestens RAL 7012 oder dunkler), braun (mindestens RAL 8011 oder dunkler) oder oliv (mindestens RAL 6014 oder dunkler) zulässig.

3. Eine Abgrenzung zur Straße durch Einfriedigungen ist lediglich bis maximal 1.80 m Höhe zulässig.

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

D) *Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB*

1. Das Niederschlags- und Abwasser des Plangebietes wird derzeit der aktuell überrechneten Kanalisationsnetzplanung im Mischsystem zugeführt. Dies entspricht der vor Rechtskrafterlangung des BP 2003 erteilten Baugenehmigung. Die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die nahegelegene Odeborn ist, im Verhältnis zur geplanten Erweiterung der Gebäude von ca. 143 m² auf derzeit gepflasterten Flächen, nur mit einem unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich. Diese aktuelle Planung wird deshalb gemäß § 51a (3) LWG von dieser Verpflichtung ausgenommen.

2. Im Plangebiet sind je 10 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger, hochstämmiger Laubbaum aus nachfolgender Liste zu pflanzen.
   Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden.
   Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Salweide, Vogelkirsche, Rotbuche
   Sträucher: Feldahorn, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Holunder, Brombeere, Salweide
   Ausführung, Artenwahl und Pflanzenqualitäten richten sich nach der Veröffentlichung des Kreises Siegen - Wittgenstein „Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen - Wittgenstein“.
   Alle Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode 2011 / 2012 auszuführen.

E) *Empfehlungen, Erläuterungen, Hinweise*

Umgang mit Boden gem. § 1a (1) BauGB: Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.
Bodendenkmäler gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 02761 - 93750, Fax 02761 - 2466, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.
Pflanzgebot gem. § 178 BauGB: Wird die festgesetzte Frist zur Ausführung der Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB nicht eingehalten, kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist gemäß der Festsetzungen zu bepflanzen.
Bodenschutz: Die Stellflächen und Zufahrten sollten in wasserdurchlässiger Befestigungsart erstellt werden (Schotterrasen, Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster). Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten.