Präambel

Aufgrund der/des
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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 11 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 NW) vom 01.03.00 (GV NW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.04 (GV NW S.259)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (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 der Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung vom _____ den Bebauungsplan einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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. § 9 BauNVO

1.3.1 GI **Industriegebiet** gem. § 1 (2) Nr. 9 und § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet
Gemäß § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4-6 BauNVO und gemäß Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.4.1998 - SMBl. NW. 183

In dem GI-Gebiet sind Betriebsarten der Abstandklassen I, II, III, IV, V (lfd. Nrn. 1 bis 153) und aus der Abstandsklasse VI die Betriebsarten lfd. Nrn. 154 bis 157, 159 bis 164, 166 bis 173, 175, 179, 182, 183, 185, 186, 188, 189 und 191 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

1.3.2 GE **Gewerbegebiet** gem. § 1 (2) Nr. 8 und § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet
Gemäß § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4-6 BauNVO und gemäß Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.4.1998 - SMBl. NW. 183)

In dem GE-Gebiet sind Betriebsarten der Abstandklassen I, II, III, IV, V (lfd. Nrn. 1 bis 153) und aus derAbstandsklasse VI die Betriebsarten lfd. Nrn. 154 bis 164, 166 bis 173, 175, 179, 182, 185, 186, 188, 189 und 191 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Zulässig sind weiterhin Betriebsarten, die aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Herrenwiese" aus dem Jahre 1974 Bestandsschutz besitzen.

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

1.4.1 (0,8) Grundflächenzahl (GRZ)

1.4.2 [10,0] Baumassenzahl

1.4.3 GH ≤ Höchstzulässige Gebäudehöhe in m.
Maßgeblich für die Bemessung der Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte:
GI-Gebiet: **Höhenpunkt** an der B 480/Einmündungsbereich Fa. EJOT, **431,75 m**, X-Koordinate 3458223.56, Y-Koordinate 5659121.35
GE-Gebiet: **Höhenpunkt** Gemeindestraße Herrenwiese/Wendehammer, **427,58 m**, X-Koordinate 3458106.74, Y-Koordinate 5658906.24

1.5 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Baugrenze

1.5.2 überbaubare Grundstücksfläche

1.5.3 nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 und 15 BauGB

1.6.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "kombinierter Geh- und Radweg"

1.6.2 Freihaltung von Sichtflächen (Sichtflächen sind, oberhalb einer Höhe von 50 cm gemessen ab Fahrbahnrand, von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten).

1.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB)

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

1.7.2 (Ü) Zweckbestimmung: "Tatsächliche Überflutungsflächen"

1.7.3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

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

1.8.1 Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern gem. nachfolgender Pflanzenzusammenstellung;
Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Salweide, Vogelkirsche, Rotbuche
Sträucher: Feldahorn, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Holunder, Brombeere, Salweide

1.8.2 Erhaltung von Laubbäumen — Gehölzerhaltung

1.9 Sonstige Planzeichen

1.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

1.9.1.1 Stellplätze Zweckbestimmung: „Stellplätze"

1.9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

2. Sonstige Darstellungen

2.1 Böschung vorhanden

2.2 Höhenpunkt

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

3.1.1 Freileitung Elektrizität (RWE) oberirdisch

3.1.2 Wassertransportleitung (WVS) unterirdisch und
Gasfernleitung (RWE) - Die Lage der Gasfernleitung ist nicht geometrisch eindeutig!

4. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

4.1 Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach-, Wege- und Hofflächen wird gemäß § 51 a LWG entweder über eine dezentrale Versickerung dem natürlichen Wasserhaushalt oder über ein Trennsystem dem Vorfluter (Odeborn) zugeführt. Näheres regelt ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren.

4.2 Eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden muss auf das funktional notwendige Mindestmaß reduziert werden (§ 1 a Abs. 1 BauGB). Parkplätze sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu erstellen (Schotterrasen, Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster). Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten.

4.3 Auf den privaten Parkplätzen ist je 10 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ausführung, Artenwahl und Pflanzenqualitäten richten sich nach der Veröffentlichung des Kreises Siegen-Wittgenstein "Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen-Wittgenstein".

4.4 Da keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant sind, ist eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nicht vorgesehen. Zur Sicherstellung einer zeitnahmen Kompensation sind Maßnahmen oder der Ankauf von Biotopwertpunkten spätestens ein Jahr nach Baubeginn eines Vorhabens abzuwickeln. Die Umsetzung der Kostenerstattung gegelt die §§ 135 a ff BauGB.

5. Empfehlungen, Erläuterungen, Hinweise

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser der nicht begrünten Dachflächen sollte als Brauchwasser (Regenwassernutzungsanlage) ganz oder teilweise wieder verwendet werden.

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

Der Oberboden ist zu erhalten und für die Anlage der Grundstücksfreiflächen zu verwenden. Der Erdaushub der Baugruben soll zur Schonung des Deponieraumes nach Möglichkeit im Grundstücksbereich verwendet werden. Nicht benötigter Baugrundaushub ist in der Deponie für unbelasteten Erdaushub in Raumland zu entsorgen.

5.3 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.

6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Ablauf des ersten Tages des Aushangs in dem dafür bestimmten Aushangkasten in Kraft.

Bad Berleburg, den

_____ _____

Bürgermeister **Schriftführer**