Präambel

Aufgrund des §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV NW S. 96) sowie dem §§12 und 233 des BauGB vom 01.01.1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel III des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466) sowie § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVBl. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel IX des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NW S. 259), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung vom 14. März 2005 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Zeichenerklärung

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser

0,3 Grundflächenzahl (GRZ § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

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

Verkehrsflächen gem. 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

●—●—● Abgrenzung von Flächen mit Festsetzungen zum Immissionsschutz

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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung Nr. 3)

B) Darstellungen

Böschungen

38 Flurstücksgrenzen und -nummern

------- Empfohlene Grundstücksgrenzen

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

1. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt mindestens 20°. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen mit geringeren Dachneigungen errichtet werden.

2. Als Dachfarben sind ausschließlich dunkelfarbige Materialien der Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7010 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

3. Flächenbefestigungen außerhalb von Gebäuden 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.

D) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird über das bestehende Trennsystem der Odeborn zugeführt.

2. Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind von Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden und ortstypisch zu gestalten.

3. Die Bepflanzung der festgesetzten Fläche erfolgt mit einheimischen, autochthonen Strauch- und Baumarten gemäß den Erläuterungen in der Begründung. 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. Der noch zu kompensierende Resteingriff soll durch Ankauf von Punkten aus einem anerkannten Ökokonto erfolgen. Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Siegen - Wittgenstein wird als kontoführende Behörde die sachgerechte Abwicklung dieser Transaktion dokumentieren.

5. Zur Sicherstellung einer zeitnahen Kompensation erfolgt folgende Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen gem. § 9 (1a) BauGB:
a) Erschließungsmaßnahmen = Ankauf von 2300 Punkten aus einem anerkannten Ökokonto
b) Bebauung = Festgesetzte Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und Ankauf von 7236 Punkten aus einem anerkannten Ökokonto.

6. Nach § 9 (1) Nr. 24 müssen folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen werden: In dem durch Planzeichen 15.14 PlanzV 90 abgegrenzten östlichen Teilbereich dürfen an den östlichen und nördlichen Gebäudeseiten sowie im Dachgeschoss keine Fensterflächen zu schutzbedürftigen Räumen erstellt werden. Schutzbedürftige Räume sind nach Anmerkung 1 zu Nr. 4 der Norm 4109 Aufenthaltsräume soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind (u.a. Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Büro-, Praxis-, Sitzungs und ähnliche Arbeitsräume).

E) Empfehlungen, Erläuterungen, Hinweise

1. Das anfallende Niederschlagswasser der nichtbegrünten Dachflächen sollte als Brauchwasser (Regenwassernutzungsanlage) ganz oder teilweise wieder verwendet werden.

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

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

Bad Berleburg, den 16.03.2005

Stadt Bad Berleburg

Bürgermeister **Schriftführer**

Stadt Bad Berleburg

Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Girkhausen

Maßstab 1:1000

Rolf Rüdiger Miß
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
57319 Bad Berleburg-Wingeshausen Alte Landstraße 1
Tel.: 02759-1458 Fax.:-1459 E-mail: rr.miss@t-online.de

Uwe Meyer
Dipl. Ing. (FH) Dipl. Ökologe

Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ökologie
Forst