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 21.12.2010 (GV NRW S. 668)

§§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2085)

§ 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 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863)

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

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

MD — Dorfgebiet
Zulässig sind Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO, ausnahmsweise können Nutzungen nach § 5 (3) zugelassen werden.

0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 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)

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

oberirdischer Straßenseitengraben, Einrichtung der Oberflächenentwässerung.
Eigentümer Stadt Bad Berleburg

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)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

B) Darstellungen

Böschungen

38 — Flurstücksgrenzen und -nummern

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.

D) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird gemäß § 51a LWG über dezentrale Versickerung und bestehende Gräben wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt.
2. Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden und ortstypisch zu gestalten.
3. Die Pflanzung der 3-reihigen Feldhecke auf der dazu 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". In der Pflanzfläche sind keine Stellplätze oder Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) oder andere bauliche Anlagen zulässig.
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. Zur Sicherstellung einer zeitnahen Kompensation erfolgt folgende Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen gem. § 9 (1a) BauGB:

   a) Erschließungsmaßnahmen = Pflanzung der 3-reihigen Feldhecke
   b) Bebauung = Ankauf der in der Begründung errechneten Ökopunkte aus einem anerkannten Ökokonto
   Die Umsetzung und Kostenerstattung regeln die §§ 135a ff BauGB.

   Die Pflanzung der Hecke hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn der Erschließungsstraße zu erfolgen.
   Der Ankauf der Ökopunkte muss vor Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

5. Die mit der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entstehenden Auswirkungen auf das neue Baugebiet können unter Umständen mehr als 25 % der jährlichen Geruchsstunden gemäß Geruchsimmissinsrichtlinie (GIRL) betragen. Diese Auswirkungen sind hinzunehmen. Durch die neu entstehende Nutzung darf der "Altbestand" in Schüllar nicht gefährtet werden.

E) Empfehlungen, Erläuterungen, Hinweise

1. Eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden muss auf das funktional notwendige Mindestmaß reduziert werden (§ 1a Abs. 1 BauGB). Flächenbefestigungen sollten in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden (Schotterrasen, Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster). Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zuachten.
2. Das anfallende Niederschlagswasser der nichtbegrünten Dachflächen sollte als Brauchwasser (Regenwassernutzungsanlage) ganz oder teilweise wieder verwendet werden.
3. 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 Möglichkeit im Grundstücksbereich verwendet werden. Nicht benötigter Baugrundaushub ist in der Deponie für unbelasteten Erdaushub in Raumland zu entsorgen.

F) Inkrafttreten

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

Bad Berleburg, den

Bürgermeister

Schriftführer