PRÄAMBEL

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dez. 1974 (GV.NW.1975 S. 91/SGV.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975 (GV.NW. S. 304/SGV. NW 2023),

§ 7 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.Aug.1976 (BGBI I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.091977 (BGBI I. S. 1763),

§ 103 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Jan.1970 (GV.NW. 1970 S. 96) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV.NW. 1976 S. 264/SGV. NW 232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970, (GV.NW. 1970 S. 299),

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung am 29.01.1979 die planungsrechtlichen Festsetzungen
dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW
als Satzung beschlossen.

Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Auch die grünen Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Sämtliche Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

Sichtflächen: Die Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 60cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO

Zulassig sind gemäß (2):

Wohngebäude

Die Ausnahmen gemäß (3):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind nicht zulassig

Überbaubare Grundstücksflachen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulassige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 zulassig.

0,4 Grundflachenzahl (GRZ)

Straßenböschungsflächen können bei der Ermittlung von GRZ und GFZ zugeschlagen werden.

(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o offene Bauweise

offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Böschung auf Wohnbauflache (privat) und zur Herstellung des Straßenkörpers Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn mit Planungselementen

Gehweg

Böschung auf Straßenverkehrsflache

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Fußweg (Straßenverkehrsflache)

Die Darstellung des Ausbaues der Verkehrsflächen entspricht dem vorgesehenen Ausbau. Die Verkehrsflächen sind nach Landeskoordinaten festgelegt und gelten als Festsetzung im Sinne des BBauG

Fuß- u. Wirtschaftsweg

Verkehrsflache, die nur von Fahrzeugen der Landwirtschaft und mit Sonderrechten nach § 35 StVO befahren werden dürfen. Zufahrten zu Wohngebäuden sind nicht gestattet. Das Wenden von Fahrzeugen aller Art ist gestattet.

Kinderspielplatz

Umformerstation § 9 (1) Nr. 5 BBauG

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, die vom Wasser teilweise überschwemmt werden und somit von Nebenanlagen § 14 BauNVO und Pflanzungen freizuhalten sind.

Flächen für die Landwirtschaft

Schutzgebiet für Grundwasser,

bezeichnet als "Weitere Schutzzone" Zone „III, Grundwasser im Sinne des

genehmigungspflichtig ist:

a) der Bau u. Betrieb von Tiefbohrungen, Verrieselungs- u. Verregnungsanlagen für Abwasser,

b) das Ablagern von festen u. flüssigen Abfallstoffen im Sinne des Abfallbeseitigungsgesetzes des Bundes,

c) das Durchleiten oder Befördern von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere von Mineralölen, Mineralölprodukten oder wassergefährdenden Chemikalien in unterirdischen Rohrleitungen.

verboten ist:

das Ablagern, sowie das gegen Auslaugen, Ab- oder Einschwemmen ungesicherte Lagern von wassergefährdenden Mineralölen, Mineralölprodukten, Giften, sowie Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmitteln.

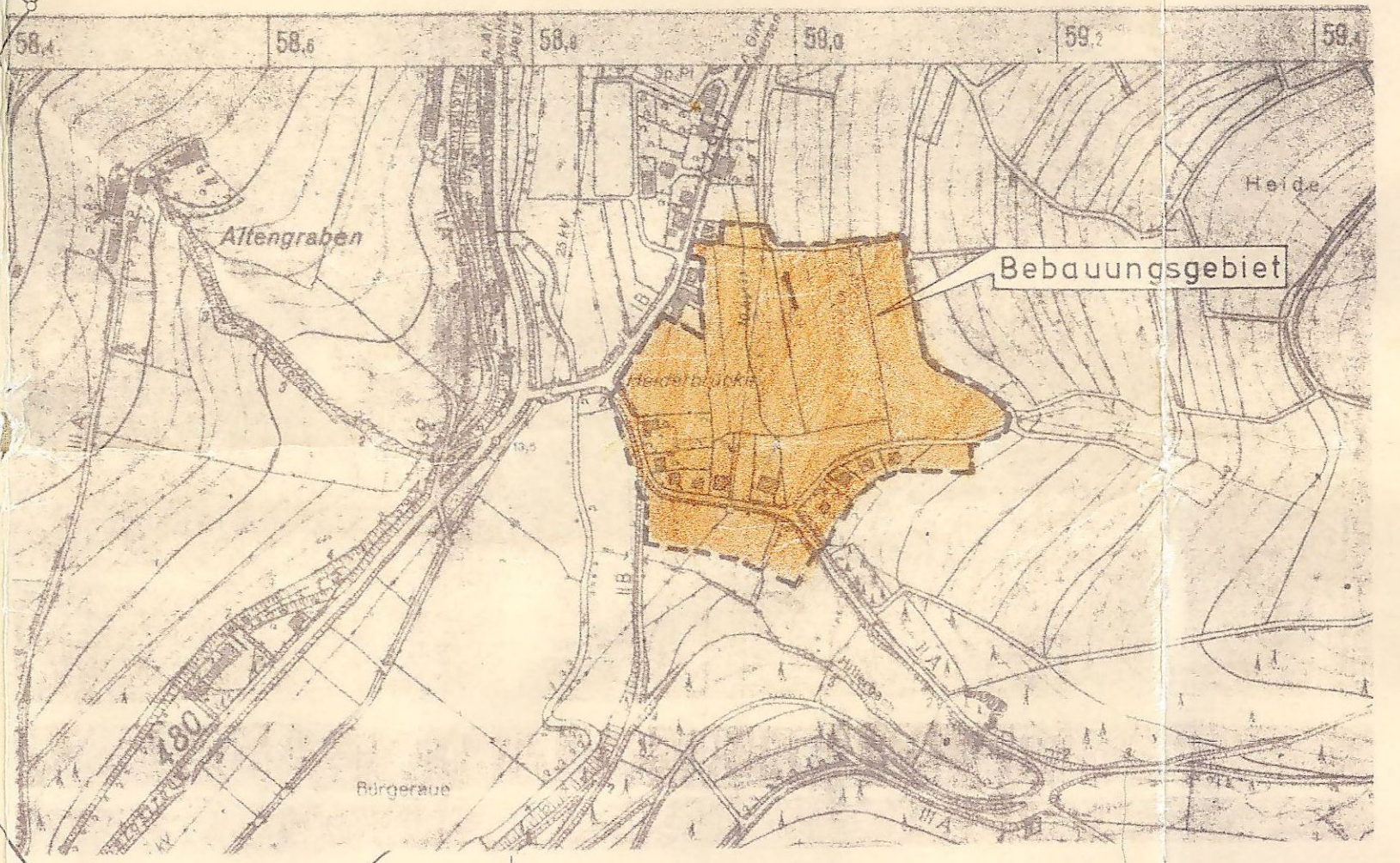
Weitere genehmigungspflichtige oder zu verbietende Vorhaben sind in den o.g. Einschränkungen des "Allgemeinen Wohngebietes" bereits enthalten.

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW

SD	Satteldach
20°–30°	Dachneigung
⟷	Firstrichtung zwingend

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

—·—·—	Flurgrenze
—o—o—	vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzstein
— — —	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
P	Parkflächen


58,4
58,6
58,8
59,0
59,2
59,4
Altengraben
Heide
Bebauungsgebiet
Heidelbucke
Bürgerau
180