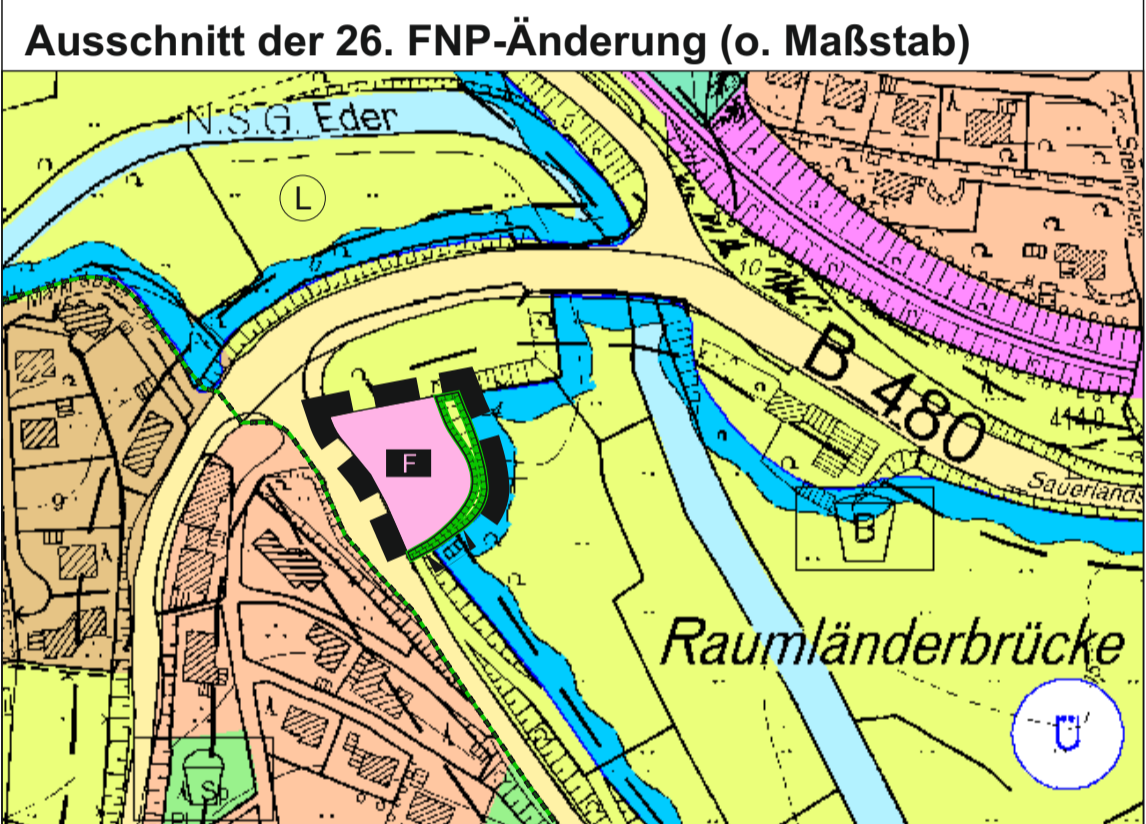
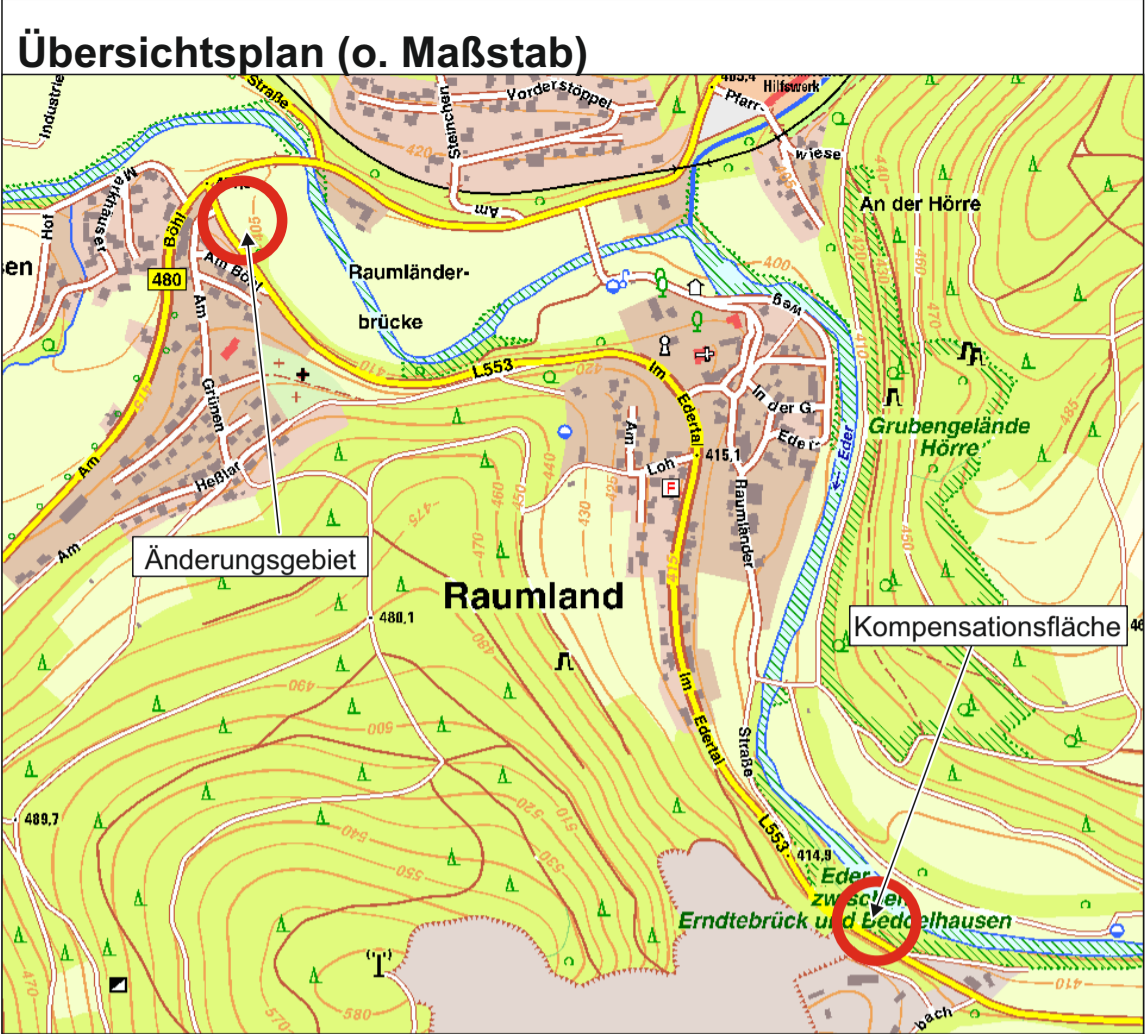
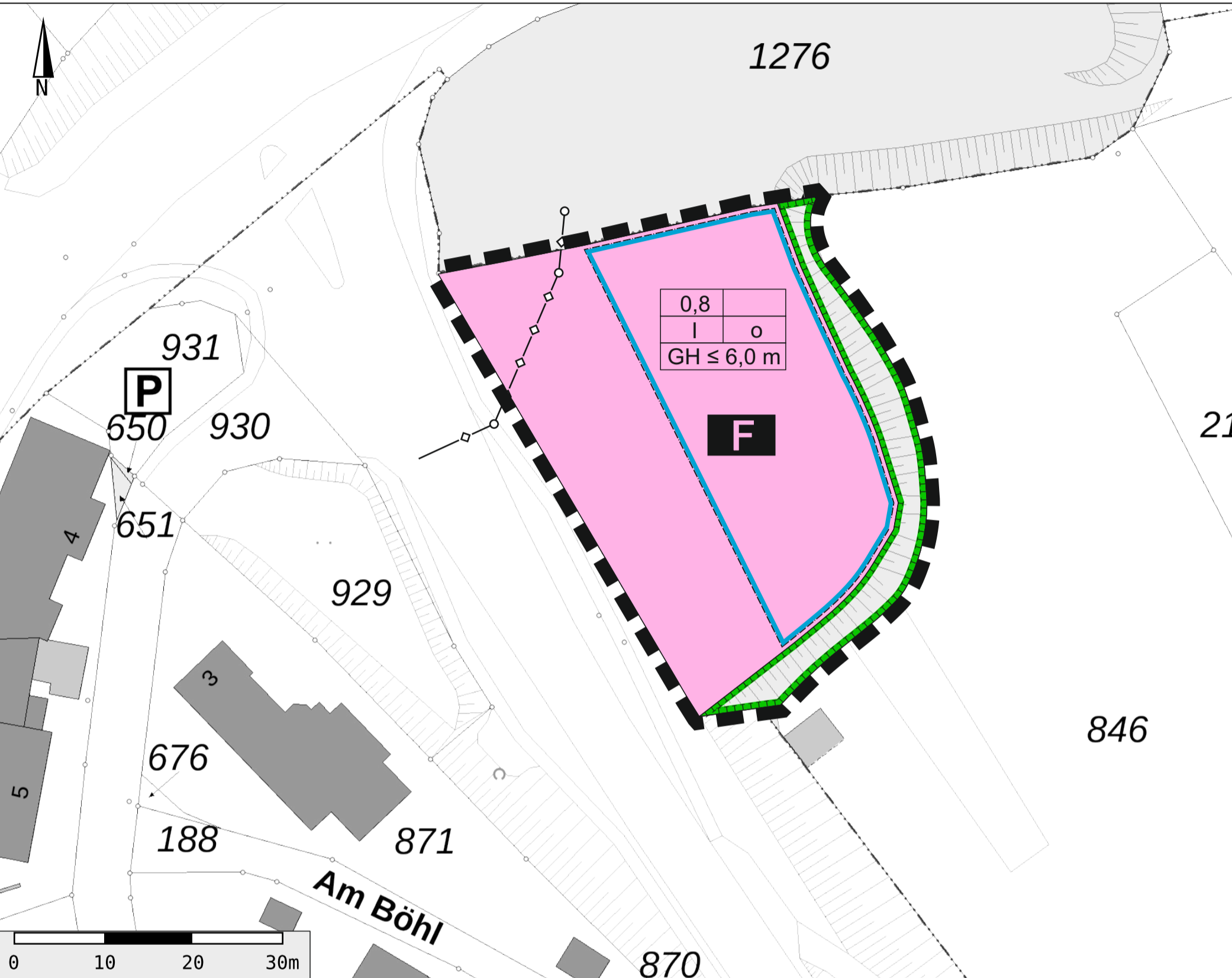


Bebauungsplan Feuerwehrgerätehaus Raumland“

Gemarkung Raumland, Flur 3, "Unter dem Böhl"



Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - F** Zweckbestimmung „Feuerwehr“
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - 6,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Höchstzulässige Gebäudehöhe gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 u. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Vordächer und sonstige Überdachungen ist zulässig, wenn der Umfang der Überschreitung maximal 10 % der gesamten überbauten Grundfläche beträgt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Mischwasserkanal (unterirdisch)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Kompensationsmaßnahme** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgleichbare Defizit auf einer externen Kompensationsfläche durchgeführt. Hierbei handelt es sich um ein im Eigentum der Stadt Bad Berleburg befindliches ca. 2.000 qm großes Grundstück, Gemarkung Raumland, Flur 4, Flst. 325 (tlw.), das sich innerhalb des NATURA-2000-Gebietes bzw. innerhalb des Naturschutzgebiets Eder befindet und das mit dem Entwicklungsziel „Entnahme des vorhandenen Fichtenriegels zur Entwicklung einer standortangepassten Laubgehölzstruktur“ den geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nach Maßgabe des rechtskräftigen Landschaftsplanes Bad Berleburg sowie den fachbezogenen Konzepten zur ökologischen Aufwertung und seiner Vorlandbereiche gem. FFH-Mako/WRRL-Umsetzungsfahrplan entspricht (vgl. Umweltbericht Pkt. 4.5).

 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Landschaftsschutzgebiet „Bad Berleburg“
- Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**
 - Durch alle auf Grundlage der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgenden zukünftigen Baumaßnahmen und Bauvorbereitungen (v.a. Vegetationsbeseitigungen) darf nicht gegen den gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von jedermann zu beachtenden Artenschutz, der u.a. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten gilt, verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es untersagt, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Daher ist sicherzustellen, dass durch Bauvorhaben und deren Vorbereitungen keine Tiere der geschützten Arten verletzt oder getötet werden und dass keine Lebensstätten derselben beschädigt oder zerstört werden. Die Vorgaben des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Bundesamtes für Naturschutz (2019 / BfN-Skript 543) sind umzusetzen.
 - Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der "Eder" dürfen keine Geländeveränderungen (Auf- und Abtrag), Veränderungen der vorhandenen Geländeoberfläche (z.B. Versiegelungen) und Errichtungen von baulichen Anlagen vorgenommen werden. Ebenso sind Befahrungen aber auch die Anlage von Fahrwegen und Lagerplätzen in dem angrenzenden Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.
 - Die in der Plankarte eingetragene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ist ausschließlich mit heimischen bzw. standorttypischen Gehölzarten ergänzend zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind als Heisterpflanzungen durchzuführen. Die Ausführung der Anpflanzungen sind im zeitlichen Zusammenhang der Baumaßnahmen durchzuführen, spätestens 1/2 Jahr nach deren Durchführung.

Gehölzauswahlliste:

 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Präambel

Aufgrund der/des

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert am 13.04.2022 (GV.NRW.2022 S.490)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg in ihrer Sitzung am die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bad Berleburg, den

Die Plangrundlage(Grundrissdarstellung) entspricht den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des Liegenschaftskatasters geometrisch eindeutig ist.

Stand der geometrischen Grundlage: 18.12.2023

Bad Berleburg, den

Der Landrat des Kreises Siegen-Wittgenstein
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in der Sitzung am 30.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ der Stadt Bad Berleburg gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Hinweis in den Tageszeitungen am 03.01.2024 und Aushang ab 03.01.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Bad Berleburg, den

Die Stadt Bad Berleburg hat in der Zeit vom 03.01.2024 bis 05.02.2024 im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung die Öffentlichkeit angemessen über die Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Stadt Bad Berleburg hat in der Zeit vom bis im Rahmen einer öffentlichen Auslegung angemessen über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung würden durch Hinweis in den Tageszeitungen am und Aushang ab sowie im Internet öffentlich bekannt gemacht.

Bad Berleburg, den

Die Stadt Bad Berleburg hat mit Schreiben vom den Entwurf dieses Bebauungsplans mit Umweltbericht und Begründung gem. § 4 Abs. 1 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zugeleitet und um Äußerung bis zum auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Umweltbericht und Begründung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom zugeleitet und um Stellungnahme bis zum gebeten mit dem Hinweis darauf, dass gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Bad Berleburg, den

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg hat in ihrer Sitzung am den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert am 13.04.2022 (GV.NRW.2022 S.490) in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am im Aushangkasten der Stadt Bad Berleburg und im Internet öffentlich bekannt gemacht worden.

In den Tageszeitungen wurde mit einem entsprechenden Hinweis am auf die Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Bad Berleburg, den

Bauleitplanung der Stadt Bad Berleburg
Stadt Bad Berleburg
Poststraße 42
57319 Bad Berleburg

Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ der Stadt Bad Berleburg

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: Februar 2024 Maßstab: 1 : 500

Planning & Sales GmbH
Kasseler Straße 34 35091 Cölbe krug@planning-sales.de