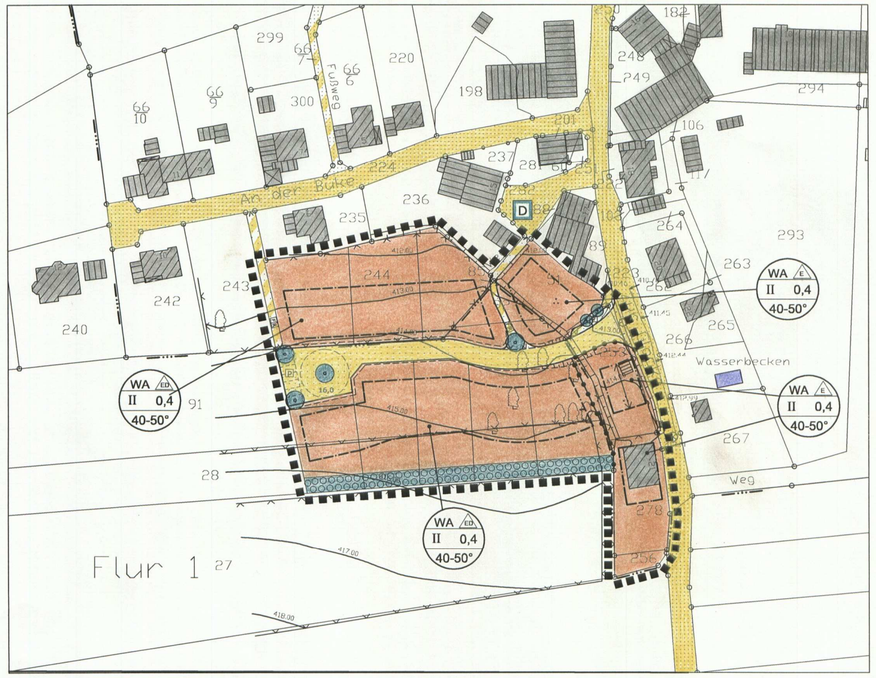


M 1 : 1000

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

H max = — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

H max = — Unterirdische Bauteile, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

vorgeschriebene Firstrichtung

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

Vorh. öffentliche Verkehrsflächen

Gepl. öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

FR — Fußweg / Radweg

P — Öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern Breite 5,0 m

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, gem. § 9 (6) BauGB

Vorh. Flurstücksgrenze

282 — Vorh. Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinie

Auf- und Abtrag für Straßenkörper, siehe textl. Festsetzung Nr. 8

Vorh. Bäume

D — Denkmal - "Wallmeiers Buke"

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO
   Folgende in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 Bau NVO nicht zulässig: Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Gemäß § 12 BauNVO
   Gemäß BauO NW sind Garagen grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bzw. im seitlichen Grenzabstand zulässig.

3. Gemäß § 12 (6) und 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
   An Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrs- und/oder Grünflächen grenzen, sind Garagen und sonstige Nebengebäude in einem Mindestabstand von 1,0 m zulässig.

4. Gemäß § 16 (2) und 4 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
   Eine maximale Firsthöhe von 12,0 m darf nicht überschritten werden. Bezugshöhe ist die mittlere vorhandene Geländehöhe des Hauptkörpers der geplanten Gebäude. Sollten sich durch die Erschließung des Gebietes Veränderungen des Geländeniveaus ergeben, so gilt dieses Niveau als vorhandenes.

5. Gemäß § 16 (5) 2. Halbsatz BauNVO
   Das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche wird dahingehend festgesetzt, dass von einem Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass durch jedwede Bebauung im Baugebiet befindliche und zu schützende Leitungen auf Dauer nicht beschädigt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die beiden Grundstücke, welche direkt an der Straße "Zur Glocke" liegen (Hausnummer 21 und angrenzender Bauplatz). Dort sind keine Leitungen zu vermuten.

6. Gemäß § 19 (4) BauNVO
   Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist grundsätzlich nicht zulässig.

7. Gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB
   Je Grundstück sind insgesamt maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

8. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
   Pro 250 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum oder bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

9. Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB
   Die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken durchzuführen. (siehe Eintragungen im B-Plan)

10. Gemäß § 9 (2) BauGB
    Der vorhandene Geländeverlauf darf in den nicht überbauten Grundstücksflächen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht um mehr als +/- 0,5 m verändert werden.

11. Gemäß § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135 a - c BauGB
    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
    Die folgenden Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert:

    Eingriffen durch öffentliche Verkehrsflächen werden als Ausgleichsmaßnahmen die festgesetzte
    - Neuanpflanzung von Straßenbäume (6 Stück)
    - externe Ausgleichsmaßnahme (anteilig)

    zugeordnet.

    Eingriffen auf privaten Grundstücken werden als Ausgleichsmaßnahmen die festgesetzte
    - Neuanpflanzung von Einzelbäumen auf Privatgrundstücken (14 Stück)
    - Neuanlage der Hausgärten
    - Neuanlage einer Feldhecke
    - externe Ausgleichsmaßnahme (anteilig)

    zugeordnet.

    Die Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Abrechnung der entstehenden Kosten nach den Verteilungsmaßstäben gem. § 135 a -c BauGB und der Satzung der Stadt Marsberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Für die Einzelhäuser gibt es allgemein keine festgesetzten Firstrichtungen, lediglich für das Grundstück direkt an der Straße "Zur Glocke", ist eine Firstrichtung vorgeschrieben. Doppelhäuser sollen traufseitig zur Straße stehen.

AUSSENWANDFLÄCHEN

Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften das gleiche Material zu verwenden.

DACHFORM

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° zulässig, das gilt auch für Garagen und Nebengebäude.
Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

DACHEINDECKUNG

Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Zulässig sind ebenfalls begrünte Dächer, sowie Glasdächer um die Solarenergie zu nutzen. In den Dacheindeckungen können Solaranlagen integriert werden. Für untergeordnete Dächer sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHAUSBILDUNG

Dachgauben dürfen nur als Satteldach- oder Schleppgauben mit senkrechten Seitenwänden ausgeführt werden. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtheit nicht länger sein, als die Hälfte der Traufläge.

GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

1. Zusammenhängende Garagen und Carports können mit einem gemeinsamen Dach versehen werden. Für diese Baukörper ist die Außenwandgestaltung sowie die Dachgestaltung durchgängig auszuführen (entsprechend der Festsetzungen für die Doppelhäuser).
2. Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen in der seitlichen Abstandsfläche, welche an öffentliche Verkehrsflächen (Fußwegeinmündungen, Eckgrundstücke) angrenzt, sind mit einen Abstand von mind. 1 m von der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind an der Grundstücksgrenze zu begrünen.
3. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze für genehmigungspflichtige Nebenanlagen ist nicht zulässig.

EINFRIEDUNGEN

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Mauern, Hecken aus bodenständigen Gehölzen, sowie Holzzäune erlaubt. Holzzäune dürfen nur als Staketenzäune ausgebildet werden.

MÜLLTONNEN

Stellplätze für Mülltonnen im Vorgartenbereich sind mit einem Sichtschutz aus Mauern, Pallisaden oder Hecken entsprechend der Einfriedung zu versehen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke, sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Insoweit entspricht die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Die Höhenangeben und die Darstellung der topographischen Objekte stimmen mit der Bestandsaufnahme des Hochsauerlandkreises vom November 2000 überein.
Brilon , den 27. 05.2004

Hochsauerlandkreis -der Landrat- im Auftrag
Gez. H. Klaholz, KV + AR

Der Planungsausschuss der Stadt hat am ..... 23.05.2000 ..... nach §§ 2 Abs. 1 – 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ..... 23.03. 2001 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg , den 01.04.2004
Bürgermeister
Gez. R Schandelle

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am ..... 03.04.2001 ..... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Marsberg , den 01.04.2004
Bürgermeister
Gez. R Schandelle

Der Planungsausschuss der Stadt hat am ..... 11.02.2002 ..... nach § 3 Abs. 2 des Baugesetz - buches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen.
Marsberg , den 01.04.2004
Bürgermeister
Gez. R Schandelle

Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... 13.01.2003 ..... bis .... 14.02.2003 .... einschließlich, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Marsberg , den 01.04.2004
Bürgermeister
Gez. R Schandelle

Dieser Bebauungsplan -Entwurf mit Begründung- hat nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.01.2004 bis 26.01.2004 einschließlich, zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Marsberg, den 01.04.2004
Bürgermeister
Gez. R Schandelle

Der Rat der Stadt hat am ..... 29.03.2004 ..... nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Marsberg , den 01.04.2004
Bürgermeister
Gez. R Schandelle

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am .....02.04.2004 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4. des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am .....02.04.2004 ..... Rechtskraft erlangt.
Marsberg , den 02.04.2004
Bürgermeister
Gez. R Schandelle

HINWEISE

Denkmäler

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

   In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf das am 04.12.2001 eingetragene Denkmal "Brunnen" hingewiesen. Um den Brunnen zu speisen, wurden seinerzeit zwei bis vier Leitungen in 3-5 Meter Tiefe angelegt. Diese Leitungen verlaufen in Westnord-Richtung im geplanten Baugebiet.

Pflanzgebot

2. Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

Auflagen zum Gewässerschutz

3. Da sich das Planungsgebiet in der Zone II des geplanten Wasserschutzgebietes "Marsberg-Vasbeck" befindet, sind besondere Auflagen zum Gewässerschutz unbedingt einzuhalten. Diese Auflagen sind bei der Stadt Marsberg zu erfragen.

Bergbau

4. Da das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem ehemaligen Stollen liegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Bebauung alte oberflächennahe Grubenbaue vorgefunden werden. Bei Anzeichen hierfür ist das Bergamt Recklinghausen unverzüglich zu unterrichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBO. I S. 2141), bzw. der Novelle vom 03.08.2001.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 1329), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO Nw) vom 01.03.2000.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekantmachung vom 14.07.1994.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

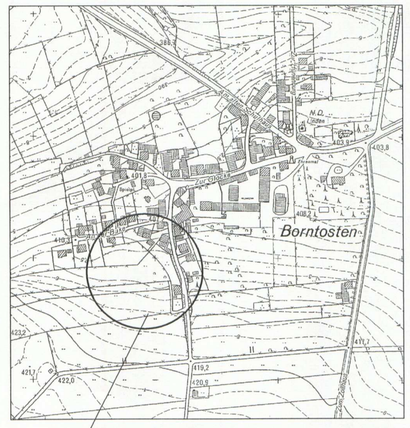
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001.

Bebauungsplan Nr. 1

"AN DER BUKE"

STADT MARSBERG
STADTTEIL BORNTOSTEN



M 1 : 5000

PLANGEBIET

Bürgermeister :

Planung : architekturbüro ising
westheimer str. 34
34431 marsberg
telefon 0 29 92 - 28 82
telefax 0 29 92 - 28 84
e-mail architekturbuero-ising@t-online.de