



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

I Zahl der Vollgeschosse - höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf OK zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

T H max = Maximale Traufhöhe bezogen auf OK zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr.

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- F + R Fußweg / Radweg
- WV landwirtschaftliche Wegefläche
- P Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung

Elektrizität

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz (Spielbereich C lt. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

Sportplatz

Tennisplatz

FLÄCHEN FÜR AUSFÜHRUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Flächen für Aufschüttungen / Lärmschutzwall

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Teilbereiche A, B und C des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- SI Stellplätze
- △ Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,7 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- △ Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Geplante Lärmschutzwand, h= 4,0 m
- Bereich von Gebäudefronten mit Schallschutzmaßnahmen siehe textliche Festsetzung Nr. 7

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

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 520 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maueranlage
- □ □ □ Denkmal (Verlauf historischer Graben des wassertechnischen Systems Kloster Bredelar)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 BauO NW (alt) / § 86 BauO NRW (neu)

- Stellung der Hauptgebäude (Haupttrichterung)
- 38 - 45 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 9 (2) BauGB**

a) Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern im Allgemeinen Wohngebiet die Höhe von 10,0 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Marsberg angegeben.

b) Die Traufhöhe der eingeschossig festgesetzten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet darf 3,80 bzw. 4,20 m (siehe Planietrags), gemessen von Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, nicht überschreiten.
- Gem. § 19 (4) BauNVO**

Bei der eingeschossigen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Vollgeschoss zusätzlich im Dachgeschoss nach § 2 (5) BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB zulässig, wenn die sonstigen festgesetzten Rahmenbedingungen (z.B. Firsthöhe/Dachneigung/Traufhöhe) eingehalten werden.
- Gem. § 19 (4) BauGB**

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ ist unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Für die nicht überbauten privaten Grundstückflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksanteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Züwege, Terrassen - sind z.B. mit Rasengittersteinen, Schottersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen.

7. **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Im Planbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Sportanlage für die gekennzeichneten Fronten der Wohngebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen, um den zulässigen Wert 50 d (B) A tags für Allgemeine Wohngebiete nicht zu überschreiten.

Sodern die Werte nicht durch Grundrissanordnung (keine Aufenthaltsräume mit Fenstern zur Lärmquelle) eingehalten werden, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 gem. VDI Richtlinie 2719 zu verwenden. Die Schallschutzfenster sind abschließbar auszuführen.

8. **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Auf den Stellplätzen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubb Baum zu pflanzen.

b) Im Verlauf der Erschließungsstraße „Himmelsreich“ ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubb Baum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Ausläufe sind danach geringfügig verschiebbar.

c) Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen.

d) Garagen und Carports in Eckpositionen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite nur in einem Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche hin mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

e) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen den Flächen bzw. Grünflächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. **Gem. § 9 (1a) BauGB**

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden den einzelnen Eingriffsversachern in den Bebauungsplangebieteten 4a und 4b ausgleichswirksame Flächen zugeordnet. Die zugeordneten Flächen sind in den Beplänen „Zuordnung von ausgleichswirksamen Flächen zu den Eingriffsversachern“, welche Bestandteile der jeweiligen Bebauungspläne 4a und 4b sind, zeichnerisch und textlich festgesetzt.

HINWEISE

1) **DENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzeifunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 / 93730) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgabte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2) **PFLANZGEBOT**

Für die Bebauungsplanbereiche soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

3) **KOSTEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Die Abrechnung der entstehenden Kosten erfolgt unter Anwendung der „Satzung zur Erhebung von Kostenentstattungsbeiträgen nach §§ 139a - 139c BauGB der Stadt Marsberg vom 08.07.2005“.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Marsberg, den 14.07.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
gez. Drescher

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung

Marsberg, den 14.07.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
gez. Drescher

Der Rat der Stadt hat am 09.11.1992 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.12.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marsberg, den 14.07.2006

Bürgermeister
gez. Klenner

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 04.05.1994 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Marsberg, den 14.07.2006

Bürgermeister
gez. Klenner

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 26.04.2006 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Marsberg, den 14.07.2006

Bürgermeister
gez. Klenner

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.05.2006 bis 16.08.2006 ersichtlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Marsberg, den 14.07.2006

Bürgermeister
gez. Klenner

Der Rat der Stadt hat am 13.07.2006 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 14.07.2006

Bürgermeister
gez. Klenner

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 18.07.2006 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 NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 18.07.2006 Rechtskraft erlangt.

Marsberg, den 18.07.2006

Bürgermeister
gez. Klenner

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

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

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Maßnahmengezet zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengezet) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

Investitionsförderungsgezet und Wohnbaulandgezet vom 01.05.1993

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „BOHM“

STADTTEIL BREDELAR Teil a und Teil b

PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	April 2006
PL ^{an}	111 x 89
BEARB.	VI
M.	1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

ARCHITECTS & ENGINEERS

DR. WOLTERS STR. 11 - 4800 CORPEL

TELEFON 0251 9311-1 FAX 0251 9311-100