

**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 I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
 0,4 Grundflächenzahl  
 F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 o Offene Bauweise  
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
 Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 F + R - Fußweg / Radweg  
 Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
 Anpflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB sowie Kennzeichnung als lärmvorbelasteter Bereich gem. § 9 (5) BauGB siehe Hinweis Nr. 2 sowie Punkt 16.1 der Begründung  
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB  
 St Stellplätze  
 Ga Garagen  
 Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über NN  
**KENNZEICHNUNG gem. § 9 (5) BauGB**  
 Kennzeichnung der lärmbelasteten Gebäudefronten zur Sauerlandstraße (B 7) siehe textliche Festsetzung Nr. 5

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**  
 Vorhandene Flurstücksgrenze  
 1320 Vorhandene Flurstücknummer  
 Vorhandene Gebäude  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Lärmpegelbereich I - III gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau siehe textliche Festsetzung Nr. 6

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**  
 Stellung der Hauptgebäude (Hauptfestschriftung)  
 35 - 45° Dachneigung  
 T H max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 1

**TEXT**  
**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung) als Ausnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) genannten Nutzungen ausgeschlossen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO**
  - Die Firsthöhe der Baukörper entlang der Sauerlandstraße darf die Höhe von max. 12,00 m nicht überschreiten. Bezugsgröße ist die Oberkante der Sauerlandstraße.
  - Die Firsthöhe der Einzel- und Doppelhäuser im inneren Planbereich darf die Höhe von max. 9,50 m nicht überschreiten. Bezugsgröße ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**  
 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Bereichen und in den seitlichen Abstandsflächen gem. BauO NW zulässig.

Änderungen und Ergänzungen laut Ratsbeschluss vom 12.06.2001 aufgrund vorgebrachter Anregungen und Hinweise gem. § 3 (2) BauGB.  
 Die Änderungen sind in rot eingetragen.  
 Änderung der Höhenlage der Erschließungsstraße

Änderungen und Ergänzungen laut Ratsbeschluss vom 19.03.2001 aufgrund vorgebrachter Anregungen und Hinweise gem. § 3 (2) BauGB.  
 Die Änderungen sind in rot eingetragen.  
 Festsetzung der GRZ mit 0,6 für den Bereich der vorhandenen Bebauung  
 Festsetzung der im südwestlichen Planbereich vorhandenen Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dem Gebäude\*\* zugeordnet.

**4) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
 Für die festgesetzte Einzel- und Doppelhausbebauung sind je Einzelhaus 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit maximal zulässig.

**5) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Sauerlandstraße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.  
 Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.  
 Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Außenbauteilen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	erforderliches R <sub>w,fas</sub> des Außenbauteils in dB
I	bis 55	25
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,fas</sub> hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,fas</sub> zu berücksichtigen.  
 An senkrecht zum Straßenverlauf der Sauerlandstraße orientierten Fassaden kann der passive Schallschutz um eine Schallschutzklasse gemindert werden. An den der Sauerlandstraße abgewandten Fassaden, kann der Schallschutz um zwei Schallschutzklassen gemindert werden.  
 Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind entsprechend gekennzeichnet.

b) Für die direkt an der Sauerlandstraße gelegenen Gebäude wird zusätzlich festgesetzt, daß an den direkt der Sauerlandstraße zugewandten Fassaden keine Fenster von Wohn- oder Schlafräumen im Sinne der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - angeordnet werden dürfen. In Ausnahmefällen können Fenster o.g. Räume zur Sauerlandstraße angeordnet werden, sofern die betroffenen Räume weitere nicht zur Sauerlandstraße orientierte Fenster besitzen.

**6) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
 a) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.  
 b) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Detailplanung festzulegen.

**Gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB**  
 Die Gemeinschaftsstellplätze im südwestlichen Planbereich werden dem mit \*\* gekennzeichneten Gebäude zur Erfüllung der Stellplatzpflicht zugeordnet.

**FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUO NW I.V.M. § 9 (4) BAUGB**

- TRAUFE**
  - Die Traufhöhe der Baukörper entlang der Sauerlandstraße darf die Höhe von max. 6,50 m nicht überschreiten. Bezugsgröße ist die Oberkante der Sauerlandstraße.
  - Die Traufhöhe der Einzel- und Doppelhäuser im inneren Planbereich darf die Höhe von max. 4,80 m nicht überschreiten. Bezugsgröße ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist.
- AUSSENWÄNDLÄCHEN**  
 Die Außenwändflächen von Einzel- und Doppelhäusern sind nur in rot oder braunem Verblendmauerwerk-unglasiert, oder als weiße Putzbauteile auszuführen. Die Außenwändflächen dürfen einen Anteil bis zu 30% Holzverkleidung aufweisen.  
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**  
 Dächer von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszubilden.
- DACHEINDECKUNG**  
 Alle Dächer sind mit rot oder braunem oder anthrazitfarbenen Dachplatten (Ziegeln) oder Dachsteinen bzw. Schiefer einzudecken. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechdacheindeckungen zulässig. Energieparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) sind zulässig.
- GRUNDSTÜCKSEINFRIEDLUNGEN**  
 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

**HINWEISE**

- DENKMÄLER**  
 Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfübungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oelde (Tel. 02761 / 692760) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- LÄRMSCHUTZ**  
 Für den Bebauungsplanbereich wurde ein schalltechnisches Gutachten (Schallgutachten zu Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am alten Kornspeicher“ in Marsberg - Gutachten Nr. 09/0100 - Uppenkamp + Partner Ahaus, Februar 2000) erstellt. Die notwendigen Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind dort dargestellt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.06.2000 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 498), § 51 des Wasserengesetzes 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 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die Ortlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
 Britton . den 13.3.2001  
 Britton . den 13.3.2001  
 i.a. Wolf Krause

Der Planungsausschuß der Stadt hat am 3.12.1999 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ortlich bekannt gemacht worden.  
 Marsberg . den 19.03.2001

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 5.06.2000 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Marsberg . den 19.03.2001

Der Planungsausschuß der Stadt hat am 28.10.2000 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf - öffentlich auszulegen.  
 Marsberg . den 19.03.2001

Dieser Bebauungsplan - Entwurf - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.11.2000 bis 15.10.2001 öffentlich zur jedermanns Einsicht ausliegen.  
 Marsberg . den 19.03.2001

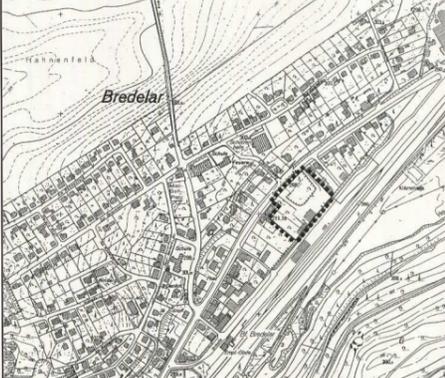
Der Rat der Stadt hat am 19.03.2001 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Marsberg . den 19.03.2001

**Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches** hat der Rat der Stadt Marsberg am 10.08.2001 ortlich bekanntgemacht 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 10.08.2001 Rechtskraft erlangt.  
 Marsberg . den 19.03.2001

**STADT MARSBERG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8**

**"AM ALTEN KORNSPEICHER" IN BREDELAR**



**PLANÜBERSICHT M 1 : 5000**

DATUM	Sept. 2000	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschlüssen vom 19.03.2001 und vom 12.06.2001
PL <sup>20</sup>	60 x 87	
BEARB.	VI.	
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEREITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANNER	

0 5 10 15 20 30 m

WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANNER  
 KAPITZKE STRASSE 11 · 34109 CORSDORF  
 TELEFON (0520) 4980 - FAX 008

Bebauungsplan Nr. 8  
 „Am alten Kornspeicher“, Bredelar