

# 1. ÄNDERUNG



M. 1:500

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
- WA** Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO  
Zulässig sind im WA:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
§§ 16, 17, 18 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl  
§§ 16, 17, 19 BauNVO
- 0,7** Geschossflächenzahl  
§§ 16, 17, 20 BauNVO
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
- 0** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
§ 22 BauNVO
- Baugrenze**  
§ 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksflächen**  
**nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- VERKEHRSFÄCHEN, SOWIE VERKEHRSFÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FÄCHEN AN DIE VERKEHRSFÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen**  
**öffentliche Verkehrsfläche**  
**Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen**
- Gehweg und Fahrbahn (Mischfläche)**  
**Wi-Weg** Wirtschaftsweg  
**P** Parkfläche  
**F** Fussweg
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND.**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG
- Aufschüttung**  
**Abgrabung**
- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V. mit Nr. 25 Abs. Nr. 2 BBauG
- Freizuhaltenes Sichtfeld**  
Festsetzung der Höhenlage für:  
a) Nebenanlagen i.S. von § 14 i.V. mit § 23 Abs. 5 BBauG.  
b) Anpflanzungen i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG.  
Nebenanlagen und Anpflanzungen im Bereich des freizuhaltenen Sichtfeldes sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,60m Höhe zulässig, gemessen von Fahrbahnbereikante.  
Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb des freizuhaltenen Sichtfeldes nicht zulässig.
- VERSORGUNGSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
- Umformerstation**

Übersicht Canstein  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
i.M. 1:10 000 vergrößert auf M. 1:5 000

## GRÜNFLÄCHEN

### § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

- öffentliche Grünfläche**  
**Parkanlage**
- ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
- zu belastende Flächen mit**  
Geh- und Fahrrechten zugunsten des rückwärtigen Baugrundstückes und Leitungsrecht zugunsten der Erschliessungsträger zu belastende Fläche
- G+F+L**
- HÖHENLAGE**  
§ 9 Abs. 7 BBauG
- geplante Strassenhöhen in m, bezogen auf NN**  
333,07
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**  
§ 9 Abs. 7 BBauG
- Plangebietsgrenze**

## GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Hauptfirstrichtung**
- SD** nur Satteldächer zulässig ~~Angabe der Dachneigung Grad~~
- TH 6,00** Traufhöhe kleiner/ gleich (Angabe in m) über natürlichem Gelände
- Dachflächen:** Giebel- und Traufenüberstand ≤ 0,75 m
- Wand- und Giebelflächen:** weisser Putz, Klinker, Naturstein, Fachwerk, Naturholz, Schiefer oder schieferfarbenes Material.
- Dachgauben:** nur als Schlieppgauben zulässig: maximale Länge ≤ 2/3 der Traufenlänge des Baukörpers; seitliche Abstand der Gauben vom Dachrand ≤ 200 m; Dach-, Vorder- und Seitenflächen sind im Material der Dachdeckung anzupassen.

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Gebäude**  
**empfohlene Stellung der Wohngebäude auf dem Baugrundstück, Umrisse unverbindlich**  
**empfohlene Grundstücksteilung**  
**Flurgrenze**  
**Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer**  
**Höhenpunkt in m bezogen auf NN, vorhandene Geländehöhe**  
**Höhenschichtlinie in m bezogen auf NN**  
**Nordpfeil**

## ERLÄUTERUNGEN

- Inhalt der 1. Änderung:**
- Die Änderung ist in **rot** eingetragen
- Aufhebung der Gestaltungsfestsetzung zur Dachneigung
  - Erweiterung des Baufeldes / überbaubaren Fläche

**Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Eichelstein“, soweit durch die 1. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.**

## HINWEIS

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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Planungsausschuss der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 11.12.2014 beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Eichelstein“ durchzuführen.  
Marsberg, den 02.06.2015

gez. K. Hülsenbeck  
Bürgermeister

Diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.03.2015 bis 10.04.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Marsberg, den 02.06.2015

gez. K. Hülsenbeck  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marsberg hat am 21.05.2015 nach § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Eichelstein“ als Satzung beschlossen.  
Marsberg, den 02.06.2015

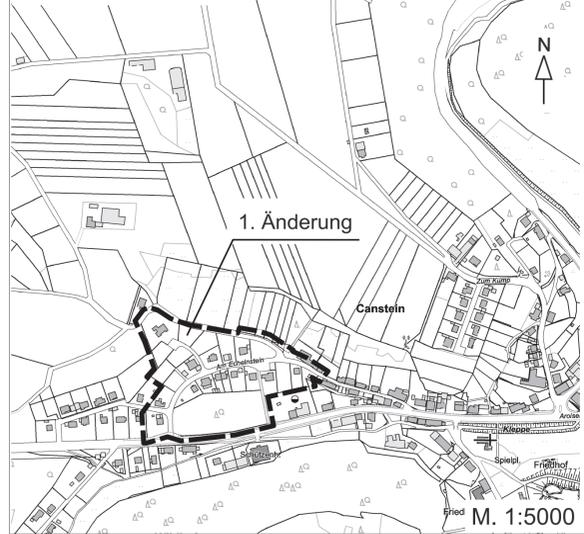
gez. K. Hülsenbeck  
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am 02.06.2015 örtlich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

Diese Bebauungsplanänderung hat am 02.06.2015 Rechtskraft erlangt.  
Marsberg, den 02.06.2015

gez. K. Hülsenbeck  
Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



**Stadt Marsberg**  
-Baumt-

**STADT MARSBERG**  
**STADTTEIL CANSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4**  
**„Am Eichelstein“**  
**- 1. ÄNDERUNG -**

März 2015 Maßstab 1:1.000