



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

03 Grundflächenzahl

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

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfachweiser Zweckbestimmung

- Fußweg

- landwirtschaftliche Wegfläche

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

Flächen für Ver- und Entsorgung

Unterflurparkplatz

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Spielfeld (Spielbereich C II, Rd. Ent. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Zu erhaltende Einzelbäume

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

○ Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

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

--- Vorhandene Flurstücksgrenze

628 Vorhandene Flurstücksummer

--- Vorhandene Gebäude

--- Vorgeschaizte Grundstücksgrenze

--- Höhenlinien, nachrichtlich aus Grundkarte M 1:5.000 übernommen - nicht katastermäßig nachvermessen

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

--- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

--- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

38-45 Dachneigung

F.H.max.+10,0m Maximale Firsthöhe, siehe Gestaltungsfestsetzung 'Gebäudehöhe'

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind insbesondere in Eckkulationen zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

AUSSENWANDFLÄCHEN

Im Geltungsbereich sind Neubauten nur in rottem bis braunem Verblendmauerwerk ungelastet, als helle Putzflächen, weiß gestrichelte Kalksandsteinbauten oder als Holzbauten auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

DACHFORM

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte Dächer (38-45°) als Schiefer- und Krüppeldachformen zulässig. Abweichungen im Gebäudebereich bis maximal 1,00 m zulässig. Ausnahmen sind unter anderem in besonderen Fällen zulässig, wenn sie der Erhaltung des städtebaulichen Bildes entsprechen.

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte Dächer (38-45°) zulässig.

DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachmaterialien (Ziegeln) oder Dachsteinen anzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechdeckungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dachdeckungen (z.B. begrünte Dächer und Gasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

GARAGEN STELLPLÄTZE

- Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen (Fußwege, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugraben.
- Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen sind mit einem gemeinsamen Satteldach-30-30 Dachneigung errichten zu lassen.
- Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten singelmäßig die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

GEBÄUDEHÖHE

Für die festgesetzte maximale Firsthöhe (Höhe der obersten Dachkante) ist als Bezugspunkt maßgebend die Dachkante gewöhnliches, ununterbrochenes, terrassiertes Geländebauwerk gemessen vom Mittelpunkt des künftigen Hauptbaukörpers in der Längs- und Querausdehnung.

VORGARTEN EINFRIEDIGUNGEN

- Für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Trockenmauern oder Hecken aus bodenständigen Gehölzen erlaubt.
- Als Sichtschutz für Freizeite sind einliegende Holzstrukturen bis max. 1,60 m Höhe zulässig.

MÜLLTÖNNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzung oder Hecken und/oder feste Schranke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 05.05.1997
Die Änderung ist in rot kennzeichnend gemacht.
Änderung der Gestaltungsfestsetzung "Dachform"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Behältergewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig.
- Gem. § 12 BauNVO
Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenze bzw. Seiten-Vergärung mit der Garage ist lediglich bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenverriegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücke z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Rasengrassoden oder Bepflanzung mit breiten Fugen (b. > 1 cm) etc. auszuführen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
a) Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum oder bodenständiger Laubbäum zu pflanzen.
b) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen bzw. Grünflächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen nachfolgend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zuzurechnen.
- Gem. § 51 a (1) S. 1 LWG NW i.V.m. § 9 (4) BauGB - HINWEISLICH
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu versenken oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Brilon, den 01.08.1997 *Sassberg*
Bürgermeister

Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festsetzung der städtebaulichen Planung.

Brilon, den 01.08.1997 *Sassberg*
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 24.09.1997 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 12.10.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marsberg, den 23.07.1997 *A. Mandmann*
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 25.07.1991 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Marsberg, den 23.07.1997 *A. Mandmann*
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 11.05.1992 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.

Marsberg, den 23.07.1997 *A. Mandmann*
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.10.1992 bis 23.11.1992 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Marsberg, den 23.07.1997 *A. Mandmann*
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 06.07.1993 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 23.07.1997 *A. Mandmann* *Stamm*
Bürgermeister *Bürgermitglied* *Schriftführer*

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 29.01.1997 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - noch einmal auszuliegen und die Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen.

Marsberg, den 23.07.1997 *A. Mandmann*
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.03.1997 bis 03.04.1997 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Marsberg, den 23.07.1997 *A. Mandmann*
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 05.05.1997 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 23.07.1997 *A. Mandmann* *Gillmann*
Bürgermeister *Schriftführer*

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom 08.08.1997
(St. 202/1997-197)
Arensberg, den 08.08.1997 *A. Mandmann*
Bürgermeister

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 18.10.1997 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 18.10.1997 Rechtskraft erlangt.

Marsberg, den 18.10.1997 *A. Mandmann*
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 216).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gemeindeordnung - BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

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

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neukommunikation vom 26.04.1993 (BGBl. S. 622).

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichten) 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 Entdeckungssätze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (3 und 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebiet gem. § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

'AUF DEM BAUERNSCHEID'

STADTTEIL ERLINGHAUSEN

PLANÜBERSICHT M 1:5000

DATUM	FEBR '97
PL ^{GR}	54 x 120
BEARB.	BAR/VI
M.	1:1000

BÜRGERMEISTER *A. Mandmann* PLANARBEITER *WOLTERS PARTNER*