



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA¹-4 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 3 und 7

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
TH max.= Maximale Traufhöhe, siehe Festsetzung Nr. 1
FH max.= Maximale Firsthöhe, siehe Textliche Festsetzung Nr. 4

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

E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg / Radweg
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurstücksnr.
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Höhenlinien

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
38 - 45 °
Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
Im den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (2) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) 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. deren Verlängerung mit der Garage ist lediglich bei seitlichem Hauszugang bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**
Für die mit WA1-WA3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Die Firsthöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Maßgebend ist das derzeitige, unveränderte Niveau des gewachsenen Geländes als Bezugspunkt für den Mittelpunkt des Hauptbaukörpers in der Längs- und Querausdehnung.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 i.V.m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Wohneinheiten muss die Mindestgrundstücksgröße 400 qm betragen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Für die nicht überbauten privaten Grundstückflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- In den mit WA2-WA4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist pro 250 qm privater Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche ist zusätzlich zur flächendeckenden Begrünung mit bodenständigen Gehölzen alle 20 m ein bodenständiger Laubbaum i. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Auf den Grundstücken des mit WA1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes entfallen dementsprechend die in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Bepflanzungen pro 250 qm Grundstücksfläche.
- Für den Gehölzstreifen auf der privaten Grünfläche ist - abgesehen von den bodenständigen Laubbäumen i. Ordnung - ausschließlich folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:

Corylus monogyna	-	Einrigeliger Weibchen
Corylus laevigata	-	Zweigritziger Weibchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kornelbush
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa avamul	-	Kriechende Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere

Der Pflanz- und Reihenabstand in der Pflanzung beträgt 1 m x 1 m.
- Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein bodenständiger Laubbaum i. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Alle gemäß zweierlei Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
- Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

8) Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zuzuordnen.

9) Gem. § 9 (1a) BauGB

Die im Plangebiet festgesetzten "Öffentlichen Grünflächen" werden dem Eingriffverursacher "Öffentliche Verkehrsfläche" als Ausgleichsfläche zugeordnet, die festgesetzte "Private Grünfläche" wird dem Eingriffverursacher "Allgemeines Wohngebiet" als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Erlinghausen, Flur 2, Parzelle 1531 - Teilbereich - und Gemarkung Erlinghausen, Flur 7, Parzelle 1/1 - Teilbereich - werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt zugeordnet.

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

- TRAUFE**
Die max. zulässige Traufhöhe der Gebäude darf 4,20 m nicht überschreiten. Maßgebend ist das derzeitige, unveränderte Niveau des gewachsenen Geländes als Bezugspunkt für den Mittelpunkt des Hauptbaukörpers in der Längs- und Querausdehnung.
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittellinie des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßennetz nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Im Geltungsbereich sind Außenwandflächen der Hauptgebäude nur in rottem bis rotbraunem Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun RAL Farbe Nr. 3000-3013 und 3016-3020) anzuordnen, als weißer unglasierter Klinker, als heller Putzputz, mit weißem Kalksandstein oder als Holzbauwerk auszuführen. Für untergeordnete Teillflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit, Brüstungsbereich, Balkone, Stütze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (betonfarbene Schattierung), Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen, Putz.
- DACHFORM**
Die Dächer sind als geneigte Dächer (38 - 45°) auszuführen.
- DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).
- GARAGEN / STELLPLÄTZE**
 - Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuzugrenzen.
 - Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen sind mit einem gemeinsamen Satteldach (max. 38° Dachneigung) zu errichten.
 - Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.
- VORGARTEN / EINFRIEDIGUNGEN**
Für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Trockenmauern oder Hecken aus bodenständigen Gehölzen erlaubt.
- MÜLLTÖNNEN**
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

HINWEISE

- 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 geschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsskizze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 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 Untersuchung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 D.SchN NW).
- 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. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

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 15.12.1990 (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. 458). § 51 des Wassergesetzes 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. 589) in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Brilon, den 25.07.2000

I. A. Klaholz
KVOAR

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
Brilon, den 25.07.2000

I. A. Klaholz
KVOAR

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 22.04.1998 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 15.05.1998 örtlich bekannt gemacht worden.
Marsberg, den 02.12.2002

R. Schandelle
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 15.12.1999 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Marsberg, den 02.12.2002

R. Schandelle
Bürgermeister

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 12.12.2001 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Marsberg, den 02.12.2002

R. Schandelle
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.05.2002 bis 28.06.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Marsberg, den 02.12.2002

R. Schandelle
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 11.11.2002 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Marsberg, den 02.12.2002

R. Schandelle
Bürgermeister

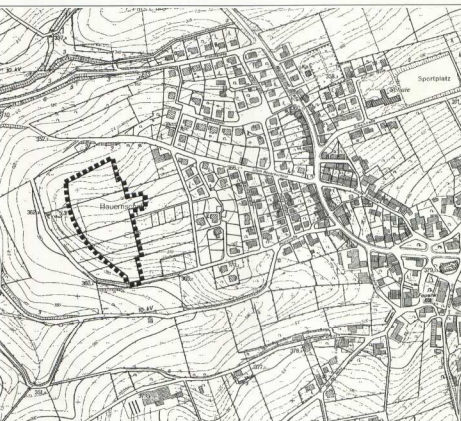
Gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 22.11.2002 örtlich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 22.11.2002 Rechtskraft erlangt.
Marsberg, den 02.12.2002

Die Übersetzung dieses Plans erfolgt
aller Festsetzungen und Verordnungen
mit dem Originaltext und ist
Marsberg, den 02.12.2002
Der Bürgermeister
R. Schandelle

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"WESTLICH DES BAUERNSCHEIDES"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	April 2002
PL ^{an}	87 x 60
BEARB.	VI.
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	
PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLÄNER DAMPFSTRASSE 11 · 34109 KORBACH TELEFON 05251 1940 · FAX 0525 1940	