

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

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

- 11 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

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

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Baugrenze

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Fußweg / Radweg

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 335 Vorhandene Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Leitung
- Vorhandene Trafostation

### TEXT

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

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)  
Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.  
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1968 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1968) unter der Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.  
§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nicht niedrigeren Abstandsklasse (höhere Abstandsformeln), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)  
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

**3.1 Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet mit maximal 8,0 m, bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche, zugelassen. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt angegeben.

**3.2 Grundflächenzahl**  
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 ist unzulässig.

**4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. Bauo NW einzuhalten sind.

**5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- 5.2 Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. In einem unregelmäßigen, mittleren Abstand von 20 m ist in diesem Pflanzstreifen ein bodenständiger Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 5.3 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsbefehl belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

**6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
(gem. § 9 (1a) BauGB)

- 6.1 Die festgesetzte "Fläche zur Anpflanzung" innerhalb der "Öffentlichen Verkehrsfläche" wird dem Eingriffverursacher "Öffentliche Verkehrsfläche" als Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche zugeordnet.
- 6.2 Die externen Ausgleichsmaßnahmen im Ausgleichsflächenpool, "Bruchweiser" (Bemerkung Essentho, Flur 4, Flurstücke 23, 106 (flw.), 112, 132/101 (flw.), 156, 165 (flw.), 260, 282, 284, 286 und 303 werden dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

### HINWEISE

**DENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

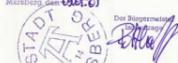
**ALTLASTEN**

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

**PFLANZGEBOT**

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

Die Übereinstimmung dieses Planes mit allen Festsetzungen und Verbalabstimmungen mit dem Original wird hiermit beglaubigt.  
Marsberg, den 06.05.2005  
Der Bürgermeister



### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (Bauo NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 255), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 656), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

**Landschaftsgesetz NW (LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
Marsberg, den 21.12.2004

gez. Drescher  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.  
Marsberg, den 21.12.2004

gez. Drescher  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 18.03.1991 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Dieser Beschluss ist am 12.04.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Marsberg, den 29.12.2004

gez. Klenner  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 06.10.1991 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Marsberg, den 29.12.2004

gez. Klenner  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.12.1991 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Marsberg, den 29.12.2004

gez. Klenner  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.07.1992 bis 21.08.1992 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Marsberg, den 29.12.2004

gez. Klenner  
Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Vor dem Bruch" hat in der Zeit vom 11.08.2004 bis 17.08.2004 gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 28.04.2004 erneut öffentlich ausliegen.  
Marsberg, den 29.12.2004

gez. Klenner  
Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Vor dem Bruch" hat in der Zeit vom 11.08.2004 bis 17.08.2004 gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 28.04.2004 erneut öffentlich ausliegen.  
Marsberg, den 29.12.2004

gez. Klenner  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 20.12.2004 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Marsberg, den 29.12.2004

gez. Klenner  
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 06.05.2005 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 06.05.2005 Rechtskraft erlangt.  
Marsberg, den 09.05.2005

gez. Klenner  
Bürgermeister

## STADT MARSBERG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 3

#### "VOR DEM BRUCH" IN ESSENTHO



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Dez. 2004
PL <sup>01</sup>	90 x 60
BEARB.	VI.
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER  
ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
BÄURGER STRASSE 11 · 42699 SOLINGEN  
05171 400-1000 · FAX 05171 400-1004

Vor dem Bruch, Essentho