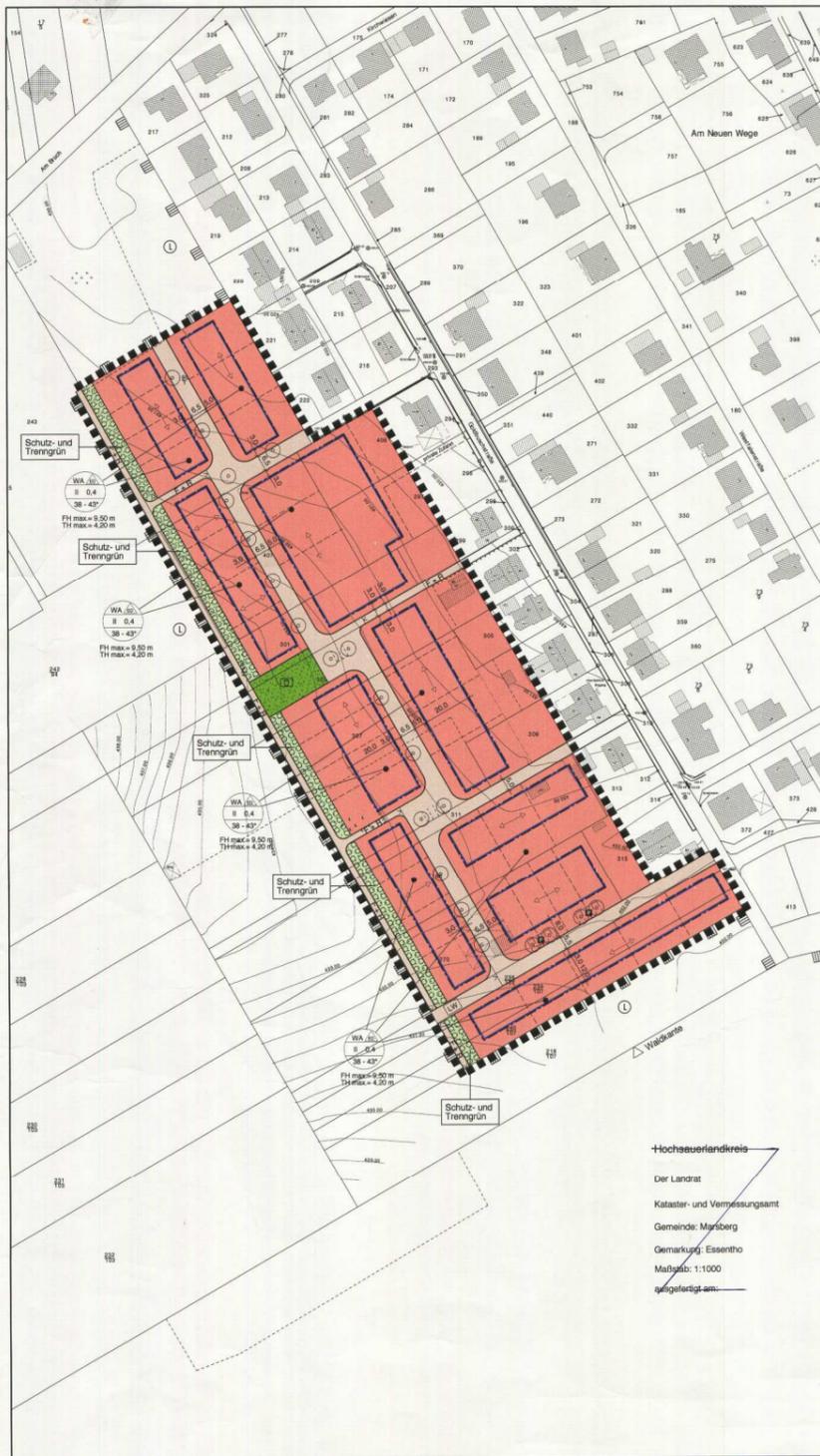


B-Plan Nr. 5 Westlich der Goldbuschstraße  
Essentho



### 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 | Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl  
F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
T H max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
F + R - Fußweg / Radweg  
LW - Landwirtschaftliche Wegfläche

**GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
Öffentliche Grünfläche  
Private Grünfläche  
Spielplatz

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**  
Vorhandene Flurstücksgrenze  
406 Vorhandene Flurstücksnummer  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Höhenlinie  
Vorhandene Nebengebäude  
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet Diemelsee

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**  
Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
38 - 43 ° Dachneigung

### 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 Ausnahmen gem. § 4 (3) 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. § 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 4,0 m zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**  
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.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m und die Traufhöhe die Höhe von 4,20 m, bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche, nicht überschreiten. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Marsberg angegeben.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Je Wohngebäude (Einwohnerhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muß die Grundstücksgröße jedoch mind. 400 qm betragen.

**6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksfläche - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

**7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
a) Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die an die private Grünfläche angrenzenden Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes.  
b) 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 an die private Grünfläche angrenzenden Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes entfallen dementsprechend die im übrigen Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Baumpflanzungen pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche.  
c) Bei einer Einfrischung der Grundstücke mit Hecken sind ausnahmslos bodenständige Gehölze zu verwenden.  
d) Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.  
e) Die Grünsubstanzen 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 Grundstücken zuzurechnen.

**9) Gem. § 9 (1a) BauGB**  
Die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche wird dem Eingriffverursacher "Öffentliche Verkehrsfläche" als Ausgleichsfläche zugeordnet, die festgesetzten privaten Grünflächen werden dem Eingriffverursacher "Allgemeines Wohngebiet" als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die anderen Ausgleichsmaßnahmen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Abschreibung der entstehenden Kosten nach den Verteilungsmöglichkeiten gem. § 135d BauGB.

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

**1) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelschne des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßennetz nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.

**2) AUSSENWÄNDLÄCHEN**  
Im Geltungsbereich sind Neubauten nur in rottem bis braunem Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun RAL Farbe Nr. 3000-3013 und 3016-3020) unglasiert- oder als heller Putzbau auszuführen. Für untergeordnete Teilleichen (max. 15 % des gesamten Wändenanteils einer Bauteile, Brüstungsgeländer, Balkone, Stütze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (betrauhete Schalung); Holz, naturfarbend, dunkel lasiert oder weiß gestrichen; Putz (weiß/grau); Naturstein; Schiefer.  
Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.

**3) DACHFORM**  
Die Dächer sind als geneigte Dächer (38 - 43 °) auszuführen.

**4) DACHEINDECKUNG**  
Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen bzw. Schiefer einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

**5) GARAGEN / STELLPLÄTZE**  
a) 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.  
b) Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen sind mit einem gemeinsamen Satteldach (20 - 30 ° Dachneigung) zu errichten.  
c) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

**6) VORGARTEN / EINFRIEDIGUNGEN**  
Für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Hecken aus bodenständigen Gehölzen erlaubt.

**7) MÜLLTONNEN**  
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 (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelzelle aber auch Veränderungen und Verfürgungen 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 Olpe (Tel. 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 10 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Für den Bebauungsbereich 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 Baufertigstellung durchzuführen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1997 (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 Bauverfahren 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 NRW) vom 01.08.2000 § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 26.03.2000 (GV NRW S. 245); § 51 des Wasseressetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) 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. 869) in der zuletzt geänderten Fassung.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
Hochauerlandkreis  
Brilon, den 12.03.2002  
I. A. Klauholz KVOAR

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung  
Hochauerlandkreis  
I. A. Klauholz KVOAR  
Brilon, den 12.03.2002

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 19.11.1998 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesem Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 17.12.1999 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Marsberg, den 06.03.2002

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 19.01.2001 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Marsberg, den 06.03.2002

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 25.04.2001 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Marsberg, den 06.03.2002

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.10.2001 bis 04.12.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Marsberg, den 06.03.2002

Der Rat der Stadt hat am 04.03.2002 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.  
Marsberg, den 06.03.2002

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 12.04.2002 ortsbüchlich 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 12.04.2002 Rechtskraft erlangt.  
Marsberg, den 18.04.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

Die Übereinstimmung dieses Planes schließt, aber Planbestimmungen und Verfahrensverfahren mit dem Original wird beibehalten.  
Marsberg, den 02.05.2002

## STADT MARSBERG

### BEBAUUNGSPLAN NR.5

#### "WESTLICH DER GOLDBUSCHSTRASSE"

#### IM STADTEIL ESSENTHO



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Sept. 2001
PL <sup>01</sup>	60 x 90
BEARB.	VI
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG
	WOLTERS PARTNER
	ARCHITECTUR BUA - STADTPLANER
	DAVIDER STRASSE 11 · 34109 CORSDORF
	TELEFON (05243) 948-0 FAX 948-100