Bebauungsplan Nr. 6
„Am Bruch"

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI¹ / MI²	Mischgebiet, siehe textliche Festetzung Nr. 1, 2 und 3

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

z. B.: II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl
F H max =	Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsanlage siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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

o	Offene Bauweise
	Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche – Schutz- und Trenngrün

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
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

● 427,84 m über NN	Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über NN

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

	Vorhandene Flurstücksgrenze
442	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

z. B.: 38° - 45°	Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (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. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), 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 Wassserhaushaltsgesetzes 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 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**

In dem besonders gekennzeichneten Mischgebiet (MI 1) sind die gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO grundsätzlich zulässigen "sonstigen Wohngebäude" ausgeschlossen.

2) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO und § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. ortskernbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelserlaß vom 20.06.1996 (MBl. NW. 1996 S. 922.), Teil A und B ausgeschlossen.

Das sind :

Teil A
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten / Ortskernen angeboten werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude im MI-1-Gebiet darf die Höhe von 11,0 m und der eingeschossigen Gebäude im MI-2-Gebiet von 10,0 m bzw. 10,5 m bezogen auf die Oberkante der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung festgesetzt ist, im Mittelpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**

Im MI-2-Gebiet 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.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen 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**

a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

c) Die Einfriedung der Grundstücke darf nur mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen erfolgen. Drahtzäune sind nur im Zusammenhang mit Hecken zulässig.

8) **Gem. § 9 (1a) BauGB**

Die im Plangebiet festgesetzten "Privaten Grünflächen" werden dem Eingriffsverursacher "Mischgebiet" als Ausgleichsflächen zugeordnet.
Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche „Nuttlerfeld" (Gemarkung Meerhof, Flur 3, Parzellen 185 und 187) werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

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

DACHFORM

Im MI-1 Gebiet wird bei einer zweigeschossigen Bauweise eine Dachneigung zwischen 15° und 25° und im MI-2 Gebiet zwischen 38° und 45° festgesetzt.

AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude (- gruppenweise einheitlich -) sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser (dunkel lasiert) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.

HINWEISE

DENKMÄLER

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

ALTLASTEN

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

LÄRMSCHUTZ

Das Plangebiet ist als lärmbelastete Fläche durch "Spitzen-Feierereignisse" der Schützenhalle zu bezeichnen - auf die Abwägung in der Begründung Punkt 6 wird Bezug genommen.

PFLANZGEBOT

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 Baufertigstellung durchzuführen.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt sichergestellt.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen an der L 549 bedürfen im Einzelfall der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Brilon, den 12.03.2002 — Hochsauerlandkreis (Klarholz, KVOAR)

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
Brilon, den 12.03.2002 — Hochsauerlandkreis (Klarholz, KVOAR)

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.06.1999 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 17.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg, den 17.07.2002

Bürgermeister (Schandelle)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 19.01.2000 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Marsberg, den 17.07.2002

Bürgermeister (Schandelle)

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 22.08.2001 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Marsberg, den 17.07.2002

Bürgermeister (Schandelle)

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 ausgelegen.
Marsberg, den 17.07.2002

Bürgermeister (Schandelle)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.05.2002 gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 27.05.2002 bis 14.06.2002 erneut öffentlich ausgelegt.
Marsberg, den 17.07.2002

Bürgermeister (Schandelle)

Der Rat der Stadt hat am 16.07.2002 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Marsberg, den 17.07.2002

Bürgermeister (Schandelle)

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 26.07.2002 ortsüblich 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 26.07.2002 Rechtskraft erlangt.
Marsberg, den 26.07.2002

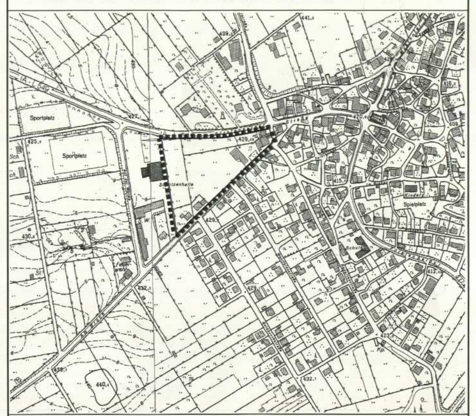
Bürgermeister (i. V. Follmann)

Die Übereinstimmung dieses Planes einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt.
Marsberg, den 26.07.02
Der Bürgermeister Im Auftrage

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR.6

"AM BRUCH" IN ESSENTHO



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	April 2002
PL^GR	119 x 60
BEARB.	VI.
M.	1 : 500

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX 6088