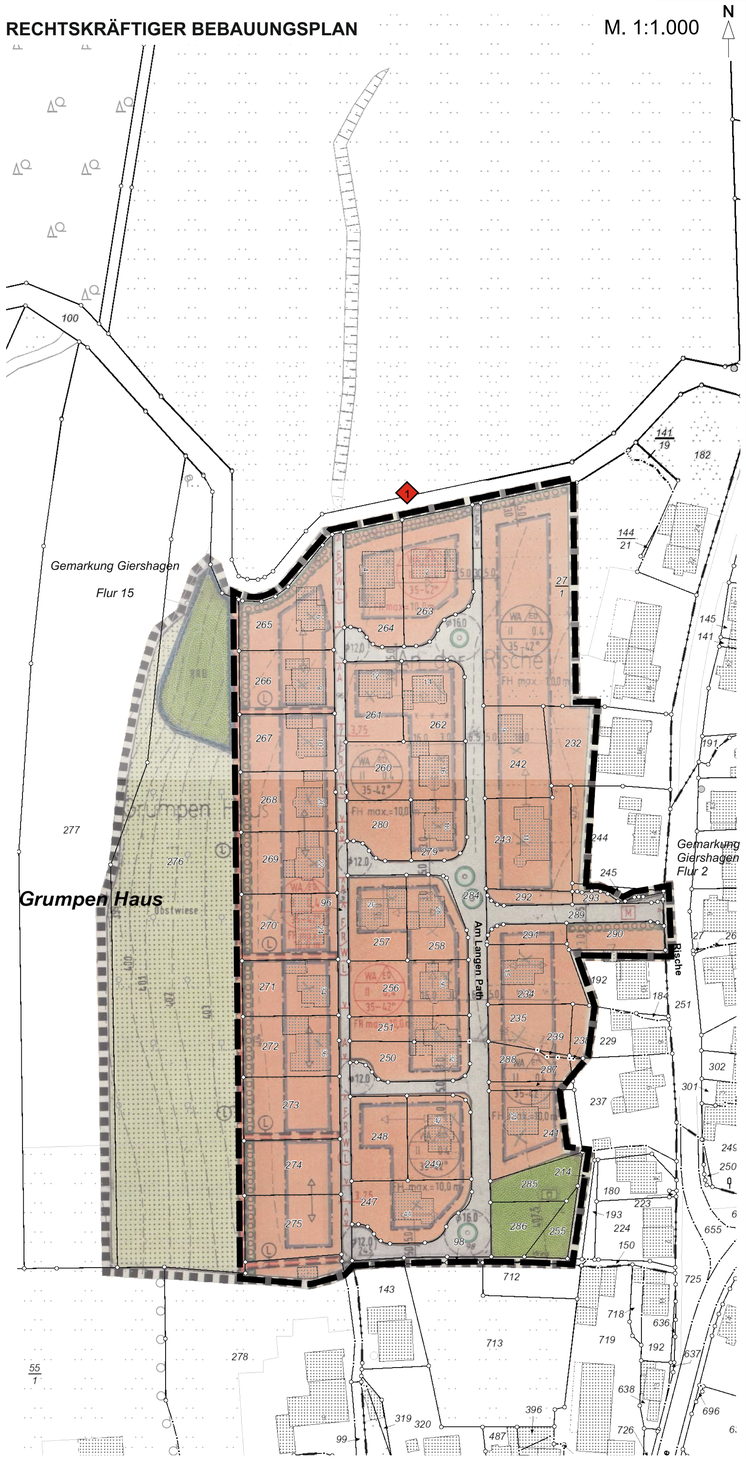
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

M. 1:1.000



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

GRENZEN gem. § 9 (7) BauGB und ABGRENZUNGEN gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig:
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F / R / W — Fußweg/Radweg/Wirtschaftsweg (Viehtrift)

M — Mischverkehrsfläche

A — Anliegerzufahrt frei

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zeckbestimmung:

Spielplatz

RRB — Regenrückhaltebecken

Private Grünfläche „Obstwiese"

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

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

RRB — Regenrückhaltebecken

SONSTIGE PLANZEICHEN UND KENNZEICHNUNGEN

Vorhandene Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenze

467 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude

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

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

35 - 42° — Dachneigung

FH max. = — Maximale Firsthöhe, siehe Festsetzung „Gebäudehöhe"

3.0 — Bemaßung in m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 ~~Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.~~

ERLÄUTERUNGEN

Inhalt der 1. Änderung:

1 Änderung der Art der zulässigen Nutzung.

VERFAHREN

Katasternachweis
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt. Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Stand der Kartengrundlage: ……..

Hochsauerlandkreis
Der Landrat
Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung

Im Auftrag

……..

Aufstellungsbeschluss
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 07.06.2022 beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Westlich der Rische" durchzuführen.

Marsberg, den 25.10.2022

gez. T. Schröder
Bürgermeister

Offenlage
Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Westlich der Rische" hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 02.09.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 20.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 02.09.2022.

Marsberg, den 25.10.2022

gez. T. Schröder
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Marsberg hat am 20.10.2022 nach § 10 BauGB diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Westlich der Rische" als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 25.10.2022

gez. T. Schröder
Bürgermeister

Inkrafttreten
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am 24.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

Diese Bebauungsplanänderung hat am 24.10.2022 Rechtskraft erlangt.

Marsberg, den 25.10.2022

gez. T. Schröder
Bürgermeister

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 5 „Westlich der Rische", soweit durch die 1. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

HINWEISE

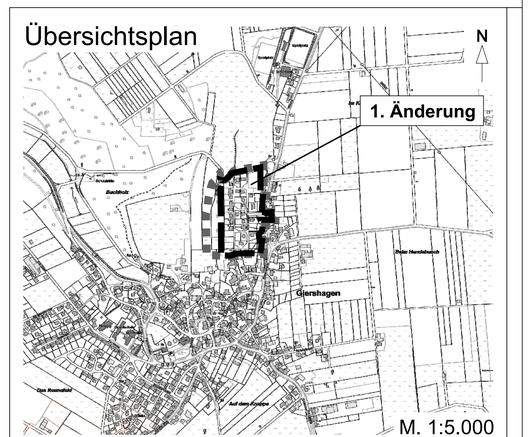
Artenschutz:
Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden ist die Inanspruchnahme von Gehölzen entsprechend des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind und die ökologische Funktionsfähigkeit von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten erhalten bleibt.

Bodenschutz:
Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend den Schichten zu trennen und zu lagern. Gem. DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).

Denkmalschutz:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Boden-beschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marsberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02992/602-1) und/oder dem „LWL Archäologie für Westfalen", Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, falls diese nicht von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW).

Altlasten:
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Marsberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02992/602-237) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel.: 02331/6927-0) zu verständigen.
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Umweltschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Übersichtsplan



M. 1:5.000

Stadt Marsberg
-Amt für Planung und Liegenschaften-

STADT MARSBERG
Stadtteil Giershagen

Bebauungsplan Nr. 5
"Westlich der Rische"

- 1. ÄNDERUNG -

Verfahrensstand: Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB

Juli 2022	Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 100 m