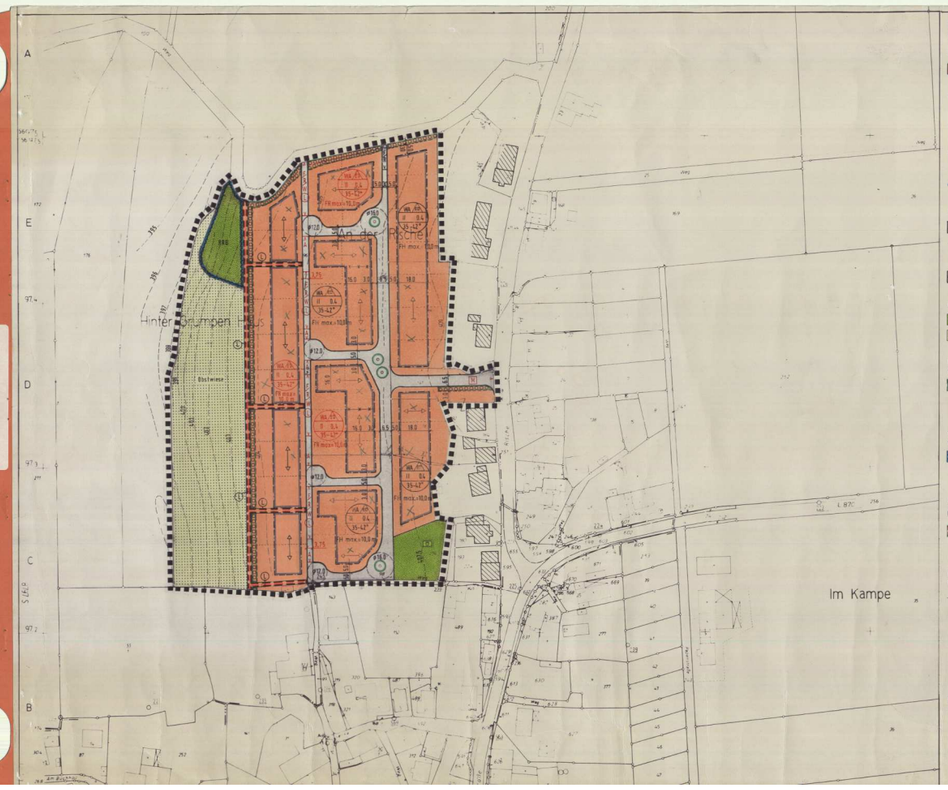
B-Plan Nr. 5
Westlich der Rische



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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

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

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

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F/R/W — Fußweg / Radweg / **Wirtschaftsweg (Fahrrecht)**

Mischverkehrsfläche
Anliegerstraße frei

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche "Spielplatz" / **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. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

RRB — Regenrückhaltebecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

183 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinien, nachrichtlich aus Grundkarte M 1:5000 übernommen - nicht katastermäßig nachvermessen

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

35 - 42° — Dachneigung

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

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

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind ausnahmsweise in Einzelfallentscheidungen zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

AUSSENWANDFLÄCHEN

1) Im Geltungsbereich sind Neubauten nur in roten bis braunen Vorbrandmauerwerk -ungleiert, als helle Putzbauten, weiß geschlämmte Kalksandsteinbauten oder als Holzbauten auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15% des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsglieder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.
2) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHFORM

1) Im gesamten Baugebiet sind nur geneigte Dächer (35 - 42°) als Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abweichungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z.B. Pultdächer oder Tonnendächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.
2) Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zwischendeckungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

DACHAUSBILDUNG

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

GARAGEN STELLPLÄTZE

1) Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Einkaufsstraße), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.
2) Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamen Satteldach 20 - 30° Dachneigung errichtet werden.
3) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

GEBÄUDEHÖHE

Die max. zulässige Firsthöhe (Höhenlage der obersten Dachkante) beträgt 10,0 m. Als Bezugspunkt ist maßgebend die Oberkante gewachsenes, unverändertes, dazugehöriges Geländeniveau - gemessen vom Mittelpunkt des künftigen Hauptbaukörpers in der Länge und Querausdehnung.

VORGARTEN EINFRIEDIGUNGEN

1) Für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Trockenmauern oder Hecken aus bodenständigen Gehölzen erlaubt.
2) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,60 m Höhe zulässig.

MÜLLTONNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2) **Gem. § 12 BauNVO**
Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen « Rückseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage ist lediglich bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

3) **Gem. § 12 (6) u. 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und/ oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig, um zur öffentlichen Fläche hin eine Begrünung mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu sichern.

4) **Gem. § 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 baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Je Hauseinheit (Einzelhaus bzw. zwei Doppelhaushälften) sind insgesamt maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Für die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Diplflasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen.

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
a) Pro 120 qm der privaten Grünfläche ist 1 Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen, um eine gewisse Dichte an Gehölzen auf der Obstwiese zu gewährleisten.
b) Pro 200 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum oder bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

8) **Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB**
Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen.

9) **Gem. § 51 a (1) S. 1 LWG NW i.V.m § 9 (4) BauGB**
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, bebaugt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder örtlich in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungsplanung durchzuführen.

HINWEISE

1) Bei Bodenaufgriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1305) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
2) 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 Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Brilon den 03.02.1997
Der Vermessungsingenieur

Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung und der geometrische Festsetzung der städtebaulichen Planung.
Brilon den 03.02.1997

Der Rat der Stadt hat am 20.12.1993 nach § 2 Abs. 1 BauGB - Maßnahmengesetz beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 21.01.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg den 24.07.1997
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 19.04.1995 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Marsberg den 24.02.1997
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 25.11.1996 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Marsberg den 24.02.1997
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.01.1997 bis einschließlich 20.02.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Marsberg den 24.02.1997
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 17.03.1997 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Marsberg den 18.03.1997
Bürgermeister Schriftführer

1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz
Gem. § ~~9 des Baugesetzbuches~~ ist für den Bebauungsplan ~~eine Genehmigung~~ eine Genehmigung vorgeleg.

Verfügung vom 23.10.97
(Az: 35.2.1-24-WSK 197)
Arnsberg den 23.10.97
Die Bezirksregierung
Im Auftrag
Sudmann

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 17.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 17.10.1997 Rechtskraft erlangt.
Marsberg den 20.10.1997

Auf Grund der Verfügung der Bezirksregierung die Verletzung von Rechtsvorschriften geltendgemacht hat, hat der Rat der Stadt Marsberg hat am 15.09.1997 gemäß § 10 des Baugesetzbuches diesen ergänzten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Marsberg, den 17.09.1997
Bürgermeister Schriftführer

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

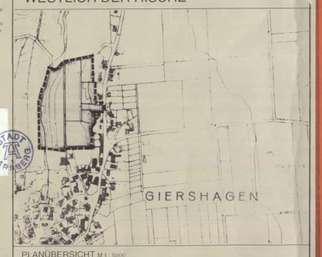
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT MARSBERG

STADTTEIL GIERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

'WESTLICH DER RISCHE'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	JAN '97	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluß vom 15.09.97
PL(n)	49 x 147	
BEARB.	BAR./VI.	
M	1 : 1.000	0 10 20 30 40 50 m

BÜRGERMEISTER — PLANFERTIGER — WOLTERS PARTNER