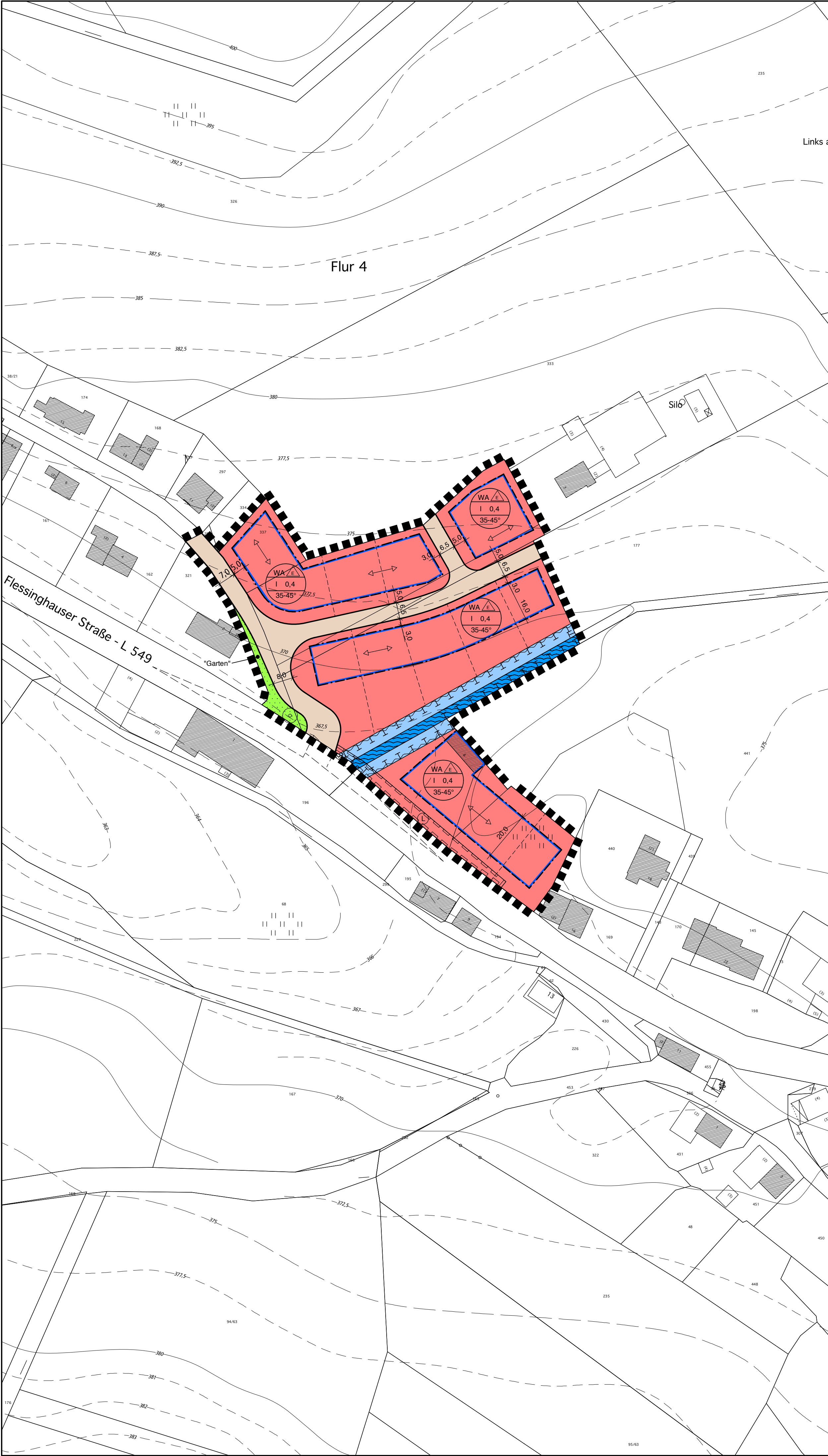




PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr.

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

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl

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

Nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

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

Straßenverkehrslflächen
 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen
 Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Höhenlinien (übernommen aus der DGK 5)

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze
 Vorhandene Flurstücksnummer
 Vorhandene Gebäude
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
35 - 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 NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW 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 NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW 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).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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.

ANORDNUNG VON GARAGEN UND CARPORTS

2) Gem. § 12 BauNVO

Garagen und Carports 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 bzw. dem Carport ist lediglich bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3) 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 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

4) 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 bergseitig 3,50 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die jeweilige Oberkante des derzeitigen gewachsenen Geländeneiveaus im geometrischen Mittelpunkt der durch den Hauptbaukörper überbauten Grundstücksfläche.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

GRÜN- UND FREIRAUM

6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstückssteile – z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege – sind z.B. mit Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.
 - In der festgesetzten „Fläche für die Wasserwirtschaft“ sind folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur durchzuführen:
 - Aufweitungen des Regelprofils an geeigneten Stellen
 - Anpflanzung von Baum- bzw. Strauchgruppen in einem unregelmäßigen mittleren Abstand von ca. 20 m. Pro Gruppe sind fünf Gehölze der in der Planzliste genannten Arten zu verwenden, wobei drei Pflanzen im Uferbereich und zwei Pflanzen rückwärtig versetzt zu pflanzen sind. Der Pflanz- bzw. Reihenabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.
- Pflanzliste
- | | | | |
|---------------------------|------|-----|------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | HEI | 2XV | 100-150 HQ |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | HEI | 2XV | 100-150 HQ |
| <i>Salix alba</i> | LSTR | 1XV | 70-90 HO |
| <i>Salix cinerea</i> | LSTR | 1XV | 70-90 HO |
- Die Uferstreifen sind zwischen den Gehölzgruppen in mehrjährigem Turnus nicht vor dem 01. bzw. 15. Juli von Hand oder maschinell mit dem Mähbalken zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Als Pflanzmaterial für die festgesetzte Einzelbaumpflanzung in der privaten Grünfläche ist Winterlinde (*Tilia cordata*) als Hochstamm zu verwenden.
- Bei einer Einfriedung der Grundstücke mit Hecken sind ausnahmslos bodenständige Gehölze zu verwenden.
- Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Die Grünsubstanzen der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

8) Gem. § 9 (1a) BauGB

- Die Maßnahmen in der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. in der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ und in der „Wasserfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB werden den Eingriffsversachern im Plangebiet insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
- Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Leitmar, Flur 4, Parzellen 241 und 306 tlw. werden dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig zugeordnet.

HINWEISE

- 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 Gemeinde 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).
- Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden.
- Das Plangebiet liegt in der im förmlichen Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Marsberg - Vasbeck". Nach Inkrafttreten ist die ordnungsbehördliche Verordnung zur Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III im Plangebiet zu beachten. Danach sind vor Erlangen des Baurechts vom Bauherrn die notwendigen Genehmigungen gem. der aktuellen Wasserschutzgebietsverordnung einzuholen.
- Das Plangebiet liegt über dem auf Blei- und Zinkerze verliehenen Bergwerksfeld „Helene“ sowie über mehreren inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Da kein Bergbau im Plangebiet unternommen ist, ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
- Die Beleuchtung der straßennahen Bebauung bzw. auf dem Gelände ist so zu wählen, daß eine Blendung / Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße ausgeschlossen ist.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Brilon, den 07.11.2005

Hochsauerlandkreis
Kataster- und Vermessungsamt
gez. Menke KVAR

Der Rat der Stadt hat am 21.03.1995 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 08.05.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg, den 07.11.2005

Bürgermeister
gez. Klenner

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 17.05.1995 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Marsberg, den 07.11.2005

Bürgermeister
gez. Klenner

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 28.04.2004 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Marsberg, den 07.11.2005

Bürgermeister
gez. Klenner

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.03.2005 bis 15.04.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Marsberg, den 07.11.2005

Bürgermeister
gez. Klenner

Der Rat der Stadt hat am 05.07.2005 nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Marsberg, den 07.11.2005

Bürgermeister
gez. Klenner

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.08.2005 bis 02.09.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Marsberg, den 07.11.2005

Bürgermeister
gez. Klenner

Der Rat der Stadt hat am 24.10.2005 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Marsberg, den 07.11.2005

Bürgermeister
gez. Klenner

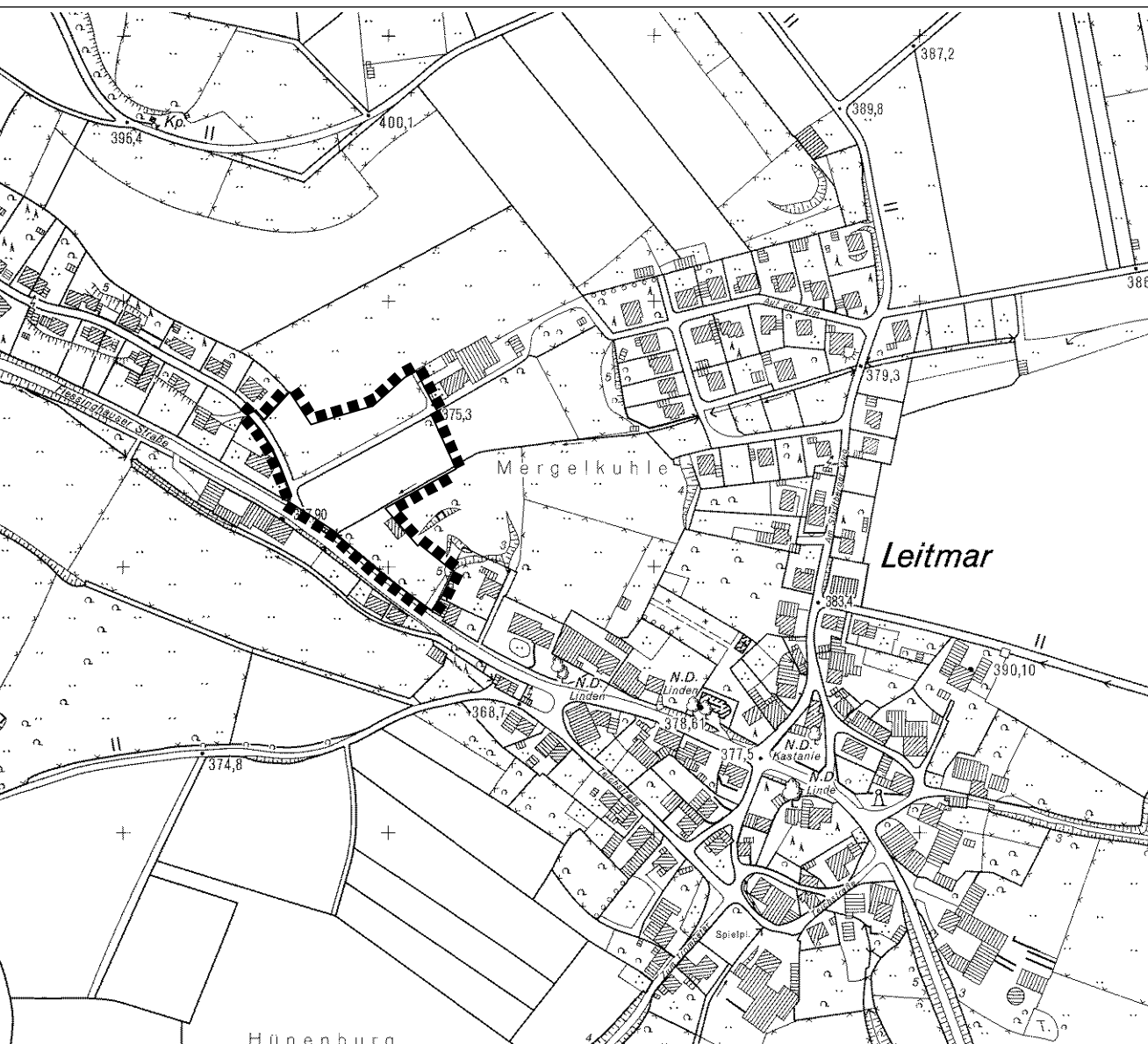
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 02.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.
Der Bebauungsplan hat am 02.12.2005 Rechtskraft erlangt.
Marsberg, den 05.12.2005

Bürgermeister
gez. Klenner

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"AM HOMBERG"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	MAI 2005		
PL ^{GR}	60 x 90		
BEARB.	VI.		
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER

ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER
DARUPPER STRASSE 15 - 48653 COESFELD
TELEFON 02541 9080-0 FAX 02541 6084