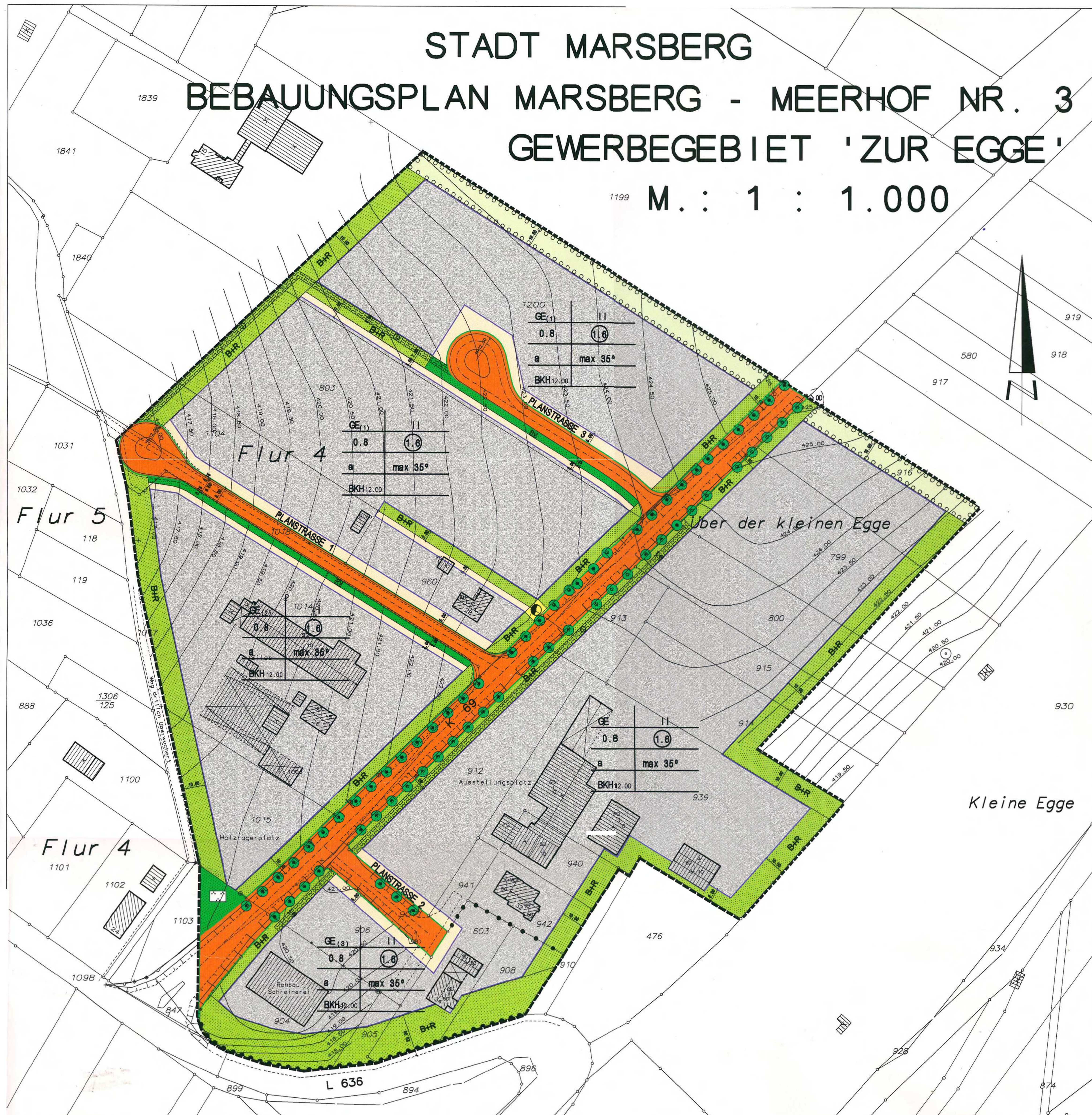
STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN MARSBERG - MEERHOF NR. 3

GEWERBEGEBIET 'ZUR EGGE'

M.: 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der z. Zt. gültigen Fassung, des § 2 Abs. 1 und § 10 Abs.1 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.Zt. gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Marsberg in seiner Sitzung am .... den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 'Gewerbegebiet Zur Egge' in Marsberg - Meerhof und die Gestaltungsvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet
§ 8 i. V. mit § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO
Zulässig sind im GE
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind im GE
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

GE(1) In diesem Gewerbegebiet sind nicht zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

GE(2) In diesem Gewerbegebiet sind nicht zugelassen:
Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 -SMBl. NW 283- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
Nach § 31 Abs.1 BauGB können ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern (136) Abstandsklasse (V) und (154-191) Abstandsklasse (VI) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

GE(3) In diesem Gewerbegebiet sind nicht zugelassen:
Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 -SMBl. NW 283- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§§ 16, 17, 18 BauNVO

0.8 Grundflächenzahl
§§ 16, 17, 19 BauNVO

(1.6) Geschoßflächenzahl
§§ 16, 17, 20 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise, es gilt offene Bauweise mit Ausnahme der Gebäudelänge.
§ 22 BauNVO

überbaubare Grundstücksflächen im GE - Gebiet
§ 23 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Sichthindernissen über 0.60 m - gemessen OK Fahrbahnrand - freizuhalten.

VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Straße
Seitenstreifen
Straßenbegrenzungslinie

Verbot von Ein- und Ausfahrten

◇ OD Neue Ortsdurchfahrtsgrenze

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Elektrizität -Kleinstation-

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

RV Grünanlage sowie für Regenrückhaltung und Versickerung Flächen für Regenwasserversickerung von Verkehrsflächen. Diese Grünflächen können für Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden, sofern die Eingriffsflächen entsprechend kompensiert werden.

B+R Fläche für Bepflanzung und Regenwasserversickerung

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst.a BauGB

vorhandener Baum

vorgeschlagener Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes heimischer Art

Umgrenzung vorgenannter Flächen, Pflanzflächen
pro angefangene 200 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Laubbäume und 10 Stäucher zu pflanzen

pro angefangene 200 qm sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum heimischer Art sowie 10 Sträucher anzupflanzen.

HÖHENLAGEN

§ 9 Abs. 2 BauGB

BKH 12.00 Die Baukörperhöhe wird mit 12,00 m -gemessen über natürlicher Geländeoberfläche- als Höchstgrenze festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen, topografischen Erfordernissen zugelassen werden (Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Plangebietsgrenze

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Aufgrund der §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert:
Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 8a BNatSchG als **Ausgleichsmaßnahmen**
- der Neuanlage einer naturnahen Grünanlage
- der Niederschlagswasserversickerung (Straßenanteil)
- der Straßenraumgestaltung (19 Einzelbäume)
- externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (anteilig)

zugeordnet.

Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 BNatSchG der Anlegung der Sammelausgleichsmaßnahmen
- Neuanpflanzung privater Pflanzflächen
- Niederschlagswasserversickerungsflächen (Anteil aus privaten Grundstücken)
- externe Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen (anteilig)

zugeordnet.

Die einzelnen Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.
Die Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Abrechnung der entstehenden Kosten nach den Verteilungsmaßstäben gem. § 135 b BauGB.

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird gemäß § 10 BauGB mit Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

max 35° Zulässig sind Dächer mit maximaler Dachneigung von 35°. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

812 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude

421,00 Höhenlinien in m bezogen auf NN

Böschung

Nordpfeil

10.00 Bemaßung

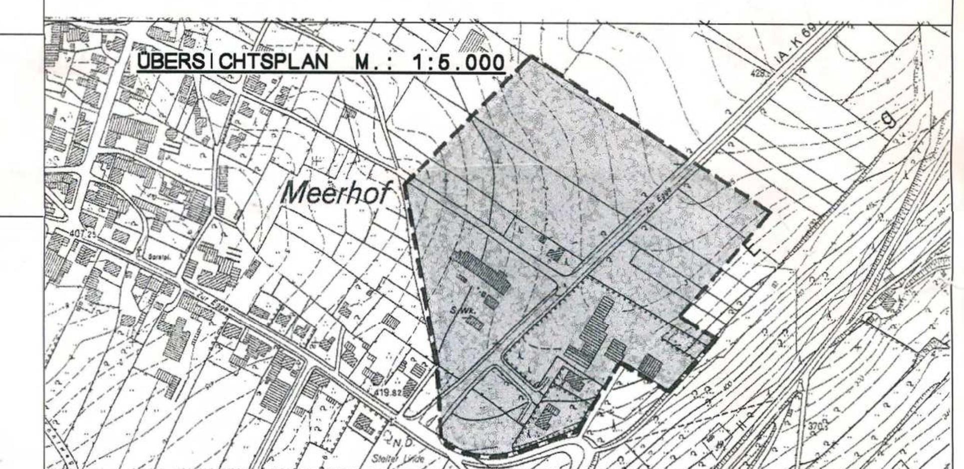
HINWEIS

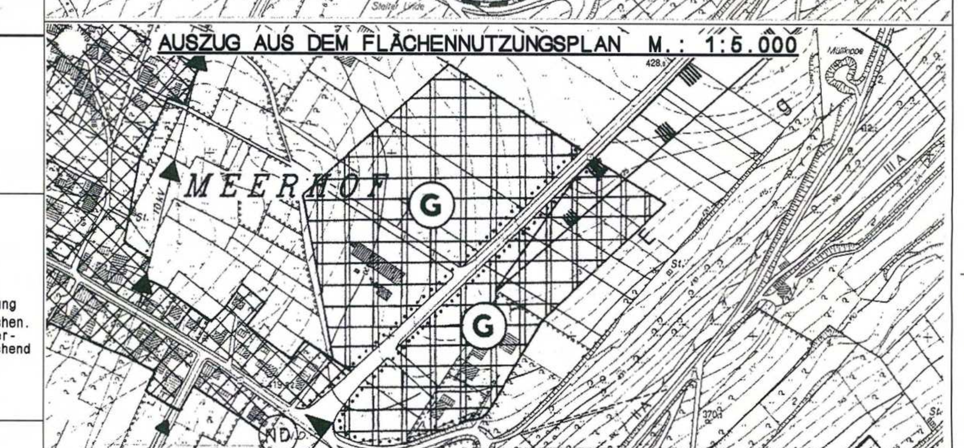
1) Drainagen zum Ableiten des Grundwassers dürfen auf den Grundstücken und in den Baugruben nicht verlegt werden. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die geplante Regenwasserversickerung sollte das Kellerwerk als 'weiße Wanne' ausgeführt werden.

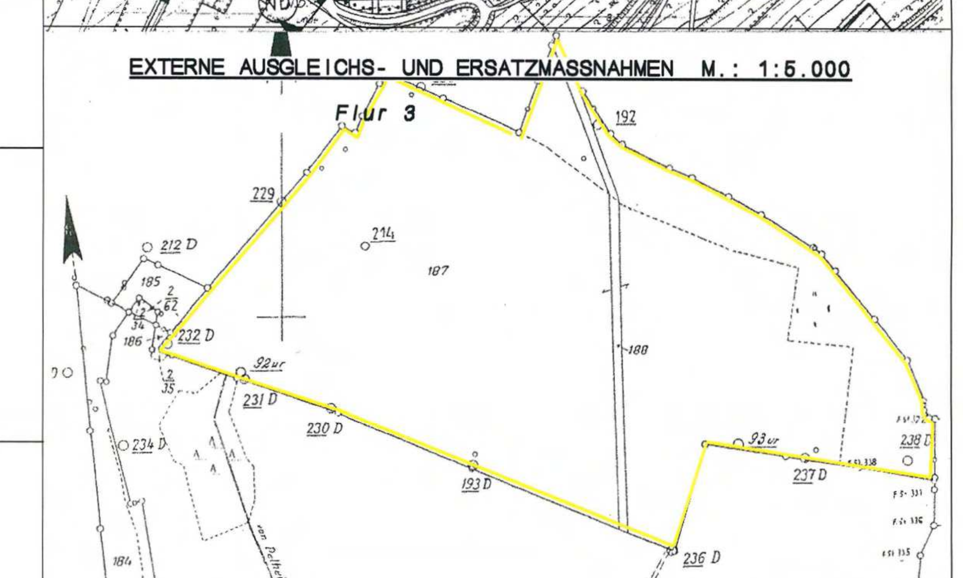
2) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel.02992/6021; Fax 02992/602-202) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

3) Weiterhin ist aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW bei Baugenehmigungen auf folgendes hinzuweisen:
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.02992/602-273; Telefax 02992/602-202) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel.0293-82-2139; Telefax 02931/82-2520) zu verständigen.

4) 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.







VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Brilon...................,den 10.5.2002 Siegel gez. Klarholz, KVOAR Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Brilon.....................,den 10.5.2002 Siegel gez. Klarholz, KVOAR Der Nachweis des örtlichen Zustandes des Plangebietes entstammt der Aufnahme vom 30.03.2000.	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2, Abs. 1 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch den Planungsausschuß der Stadt Marsberg beschlossen worden. Der Beschluß ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marsberg am 15.09.2001 bekanntgemacht worden. Marsberg, den 27.05.2002 Der Bürgermeister Siegel gez. R. Schandelle	Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3, Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), wurde aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Marsberg vom 21.06.2000 durch eine Einwohnerversammlung am 17.10.2000 durchgeführt. Marsberg, den 27.05.2002 Der Bürgermeister Siegel gez. R. Schandelle	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung auf Beschluß des Planungsausschusses der Stadt Marsberg in der Zeit vom 26.11.2001 bis 04.01.2002 im Rathaus in Marsberg gem. § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marsberg am 16.11.2001 bekanntgemacht worden. Marsberg, den 27.05.2002 Der Bürgermeister Siegel gez. R. Schandelle
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, fand vom 16.02.2001 bis 26.03.2001 in schriftlicher Form statt. Marsberg, den 27.05.2002 Der Bürgermeister Siegel gez. R. Schandelle	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.01.2002 gem. § 3, Abs. 3 BauGB vom 28.02.2002 bis 28.03.2002 erneut ausgelegt. Marsberg, den 27.05.2002 Der Bürgermeister Siegel gez. R. Schandelle	Der Rat der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 06.05.2002 den planungsrechtlichen Teil des Entwurfes dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gem.§ 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen. Marsberg, den 27.05.2002 Der Bürgermeister Siegel gez. R. Schandelle	Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marsberg am 17.05.2002 bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Marsberg, den 27.05.2002 Der Bürgermeister Siegel gez. R. Schandelle
Bescheinigung Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt. Marsberg, den 27.05.2002 Der Bürgermeister (Stempel: STADT MARSBERG)	Ausfertigung: Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. Marsberg, den 27.05.2002 Der Bürgermeister Siegel gez. R. Schandelle		

BINGENER
Dipl.-Ing. Hans-Georg Bingener
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Bauwesen
Bauleitplanung Strassenplanung Entwässerungsplanung Wasserbau Bauleitung
Alte Landstraße 34 59872 Meschede-Eversberg Tel. 0291-51530 Auto 01715131231 Fax 0291-6090

PROJEKT NR. 900_155	STADT MARSBERG				BLATT NR. MASSTAB 1 : 1000
BEBAUUNGSPLAN MARSBERG - MEERHOF NR. 3 GEWERBEGEBIET 'ZUR EGGE'					
	DATUM	NAME	ÄNDERUNGEN	DATUM	NAME
ENTWURF			ENTWURF		
GEZEICHNET			ZEICHNUNG		
Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluß vom 06.05.2002			AUFGESTELLT: MESCHEDE, IM JAN.2001/FEBR.2002 DIPL.-ING. H.-G. BINGENER		PLAN NAME: SATZUNG-170602-BUNT