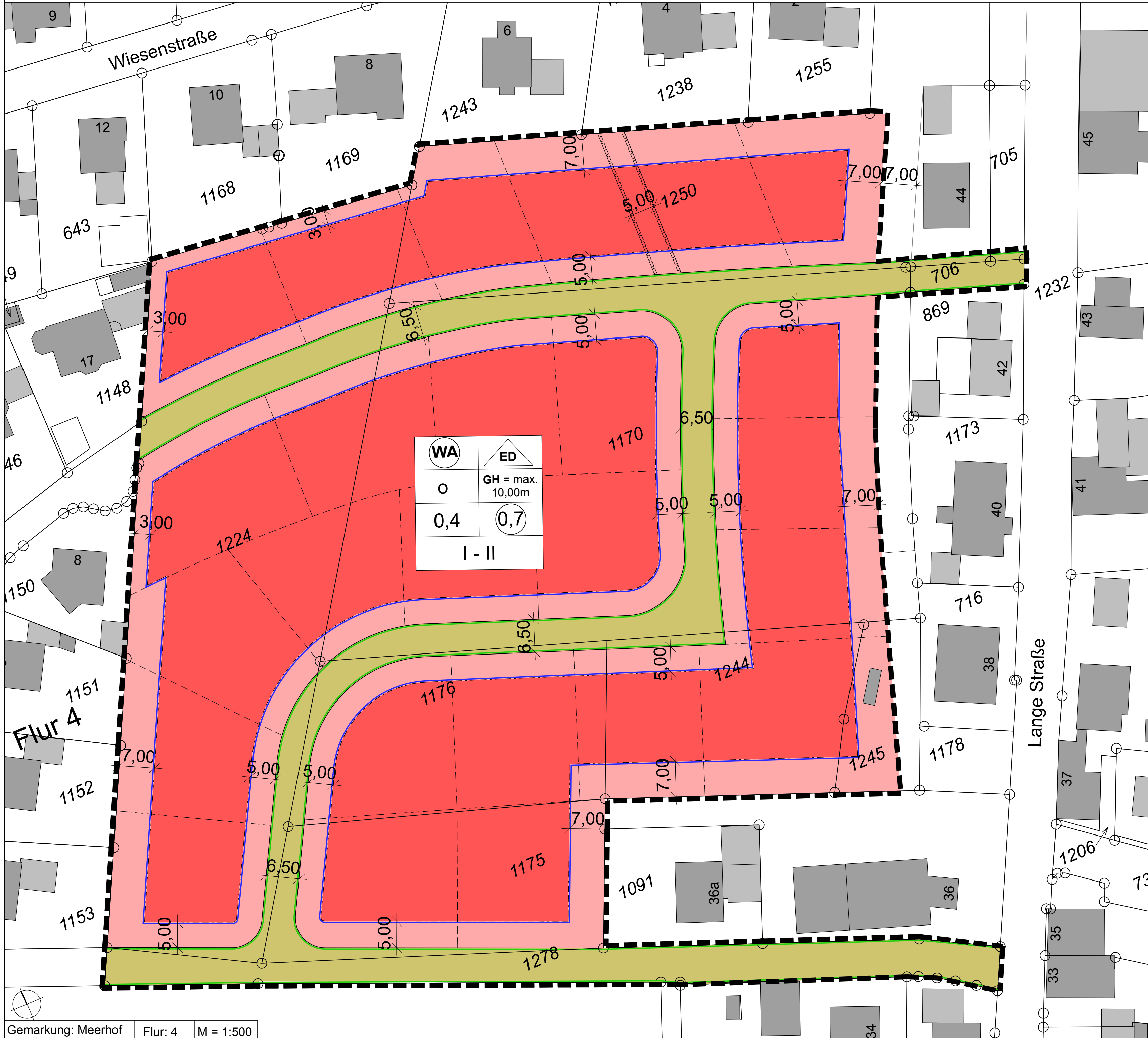


Stadt Marsberg - Stadtteil Meerhof - Bebauungsplan Nr. 4 "Herfeld III"



Gemarkung: Meerhof | Flur: 4 | M = 1:500

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung.

PlanV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in der zur Zeit gültigen Fassung.

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) in der zur Zeit gültigen Fassung

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Erklärung der Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 „Herfeld III“ (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (WA)
(gemäß § 4 BauNVO, i.V.m. textl. Festsetzungen)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 GRZ Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

0,7 GFZ Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)

GH maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude

I - II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

Verkehrsfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

allgemeine Wohngebiete (WA)

(gemäß § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial4e gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 GRZ Grundflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der vorbenannten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden (gemäß § 19 Abs. 4).

I - II Zahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 3, 20 Abs. 1 BauNVO)

0,7 GFZ Geschossflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 20 BauNVO)

GH Die Gesamthöhe der Gebäude darf eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Höhe über der Geländeoberfläche als Bezugspunkt festgesetzt.

Bauweise und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenze bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche und darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden.

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Leitungsrecht

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegte Fläche (Breite = 5,00 m) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von einer Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist die mit einem Leitungsrecht im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegte Fläche in einem Abstand von jeweils 3,00 m von Baumpflanzungen freizuhalten.

Grüngestaltung

Es wird davon ausgegangen, dass die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden.

Zur ökologischen Aufwertung sowie zur Grüngestaltung des Baugebietes wird festgesetzt, dass pro angefangene 250 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen ist. Bei einer Eingrünung der Grundstücke sollen nur heimische, laubabwerfende Gehölze bzw. Schnitthecken gepflanzt werden.

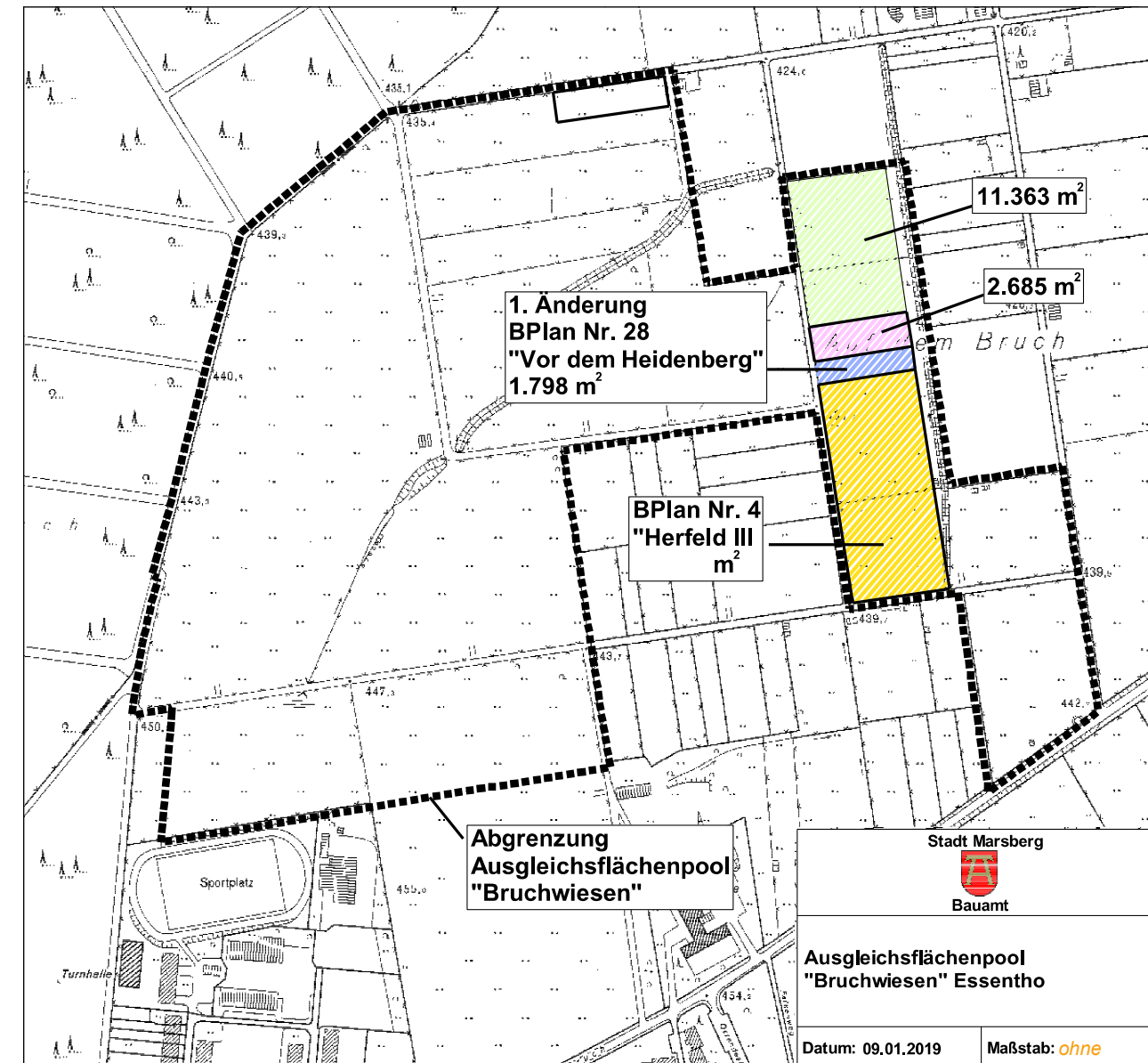
Flächen, die mit wasserdurchlässigem Pflaster, mit Kies oder Schotter gestaltet werden, werden auf einen Flächenanteil von maximal 10 % der Grundstücksfläche begrenzt, in Vorgärten ist die Gestaltung ausschließlich mit Steinen bzw. Kies zu vermeiden.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des **Ausgleichsflächenpools "Bruchwiesen"** in Marsberg-Essentho (Gemarkung Essentho, Flur 4, Flurstück 23) vorgenommen. Bei einem Defizit von 70.172 Punkten wird eine Fläche von 23.390 m² in Anspruch genommen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des **Ausgleichsflächenpools "Bruchwiesen"** in Marsberg-Essentho (Gemarkung Essentho, Flur 4, Flurstück 23) vorgenommen. Bei einem Defizit von 70.172 Punkten wird eine Fläche von 23.390 m² in Anspruch genommen.



Sonstige Darstellungen und Bestand

Bestehende Baukörper mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flur 15 Flurnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Hinweise auf archäologische Fundstellen bzw. Spuren früherer Besiedlung sind für den Änderungsbereich und das nähere Umfeld nicht bekannt.

Trotzdem ist bei Bodeneingriffen Folgendes zu beobachten: 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 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, 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Schutz von Baugrundstücken bei Vorhandensein von Kampfmitteln oder 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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Planungsausschuss

Der Plangsausschuss der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 01.06.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2019 bekannt gemacht.

Marsberg, den 30.06.2022

gez. T. Schröder
Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 29.07.2019 bis 02.09.2019 Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme gem. § 3 (1) BauGB gegeben worden.

Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Der Beschluss zur frühzeitigen Offenlegung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 18.07.2019 ortsüblich bekannt gegeben.

Marsberg, den 30.06.2022

gez. T. Schröder
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

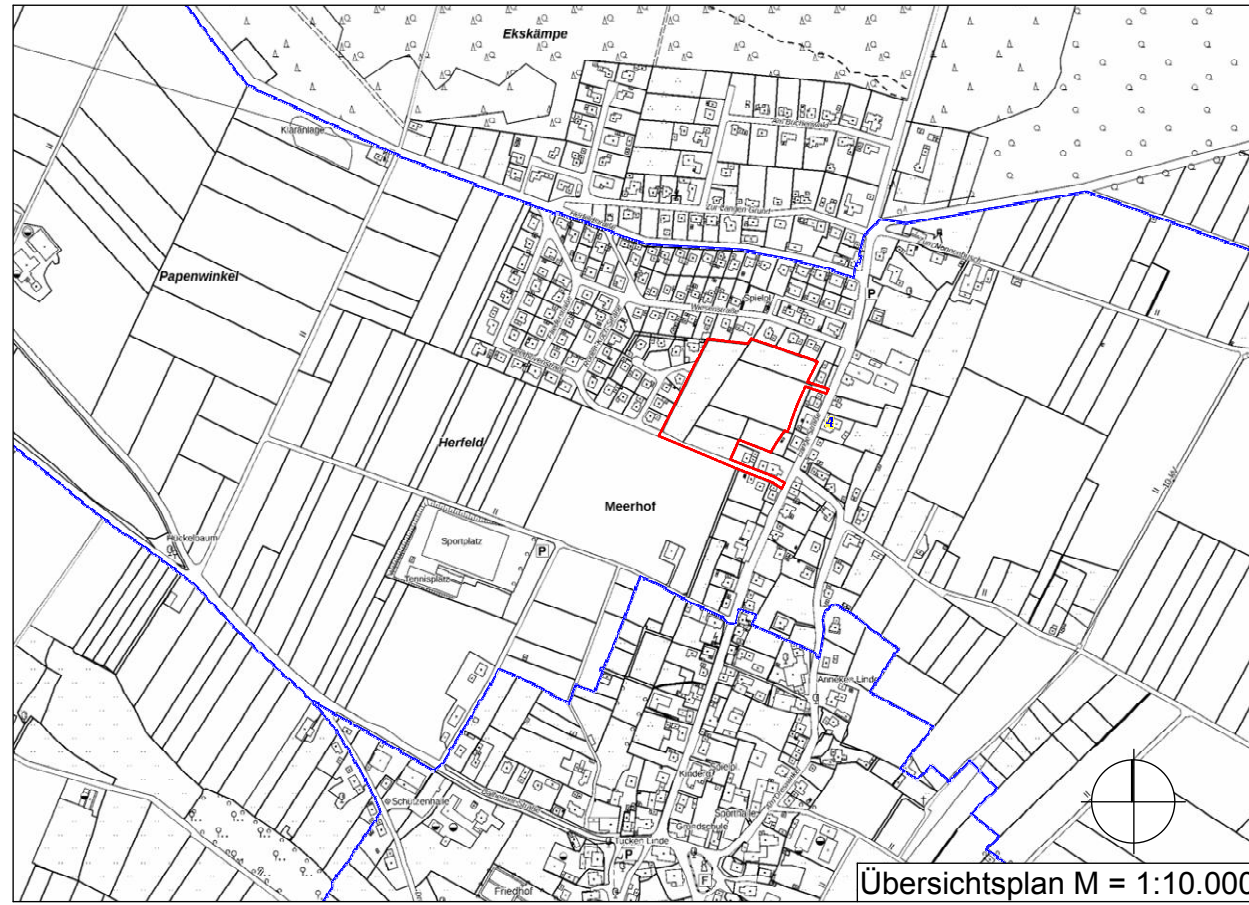
Der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 24.01.2020 bis 25.02.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 3 (2) gegeben worden.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) benachrichtigt.

Der Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gegeben.

Marsberg, den 30.06.2022

gez. T. Schröder
Bürgermeister



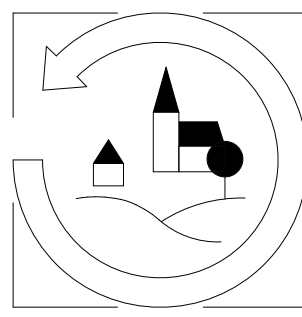
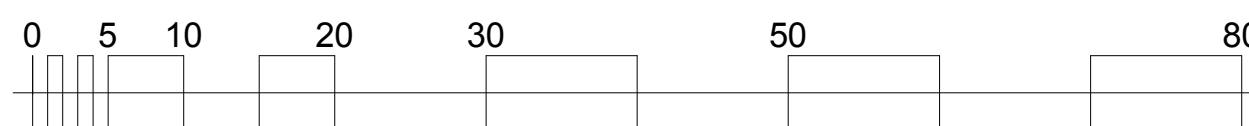
Stadt Marsberg Stadtteil Meerhof

Bebauungsplan Nr. 4 "Herfeld III"

- Satzungsfassung -

M = 1:500

Stand: Mai 2022 | Proj.-Nr.: 10.18 | Bearb.: L.Blz. | Gez.: Uce./Önüt



Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung

Dipl.-Ing. B. + L. Beltz
Architekten + Stadtplaner

Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279

E-Mail: Arch.Beltz@gmx.de

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 den Bebauungsplan Nr. 4 „Herfeld III“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 30.06.2022

gez. T. Schröder
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 „Herfeld III“ der Stadt Marsberg wurde am 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht und ist somit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Marsberg aus.

Marsberg, den 30.06.2022

gez. T. Schröder
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird hiermit bescheinigt.

Warburg, im

i. A.

Dipl.-Ing. B. + L. Beltz
Architekten und Stadtplaner