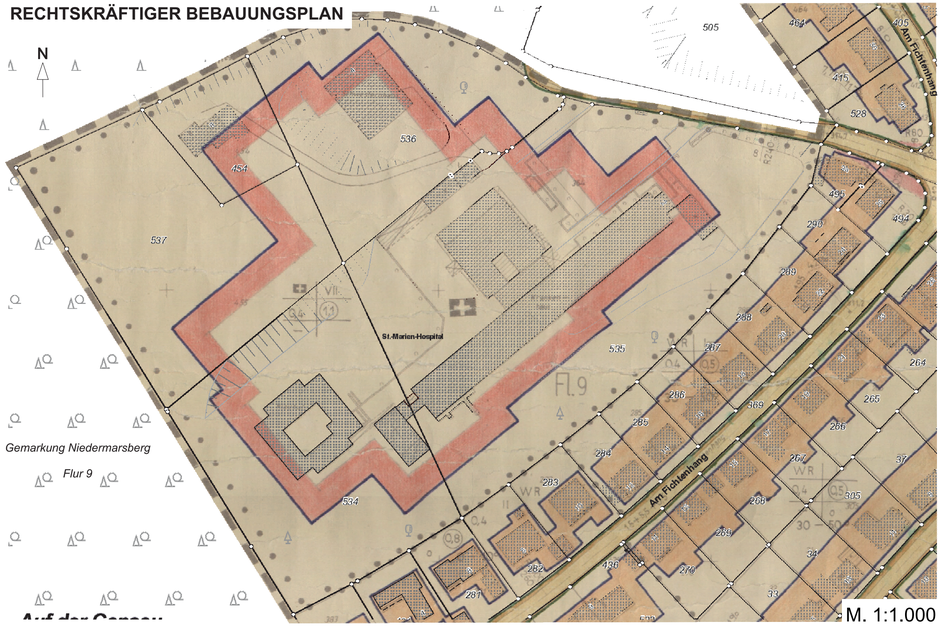
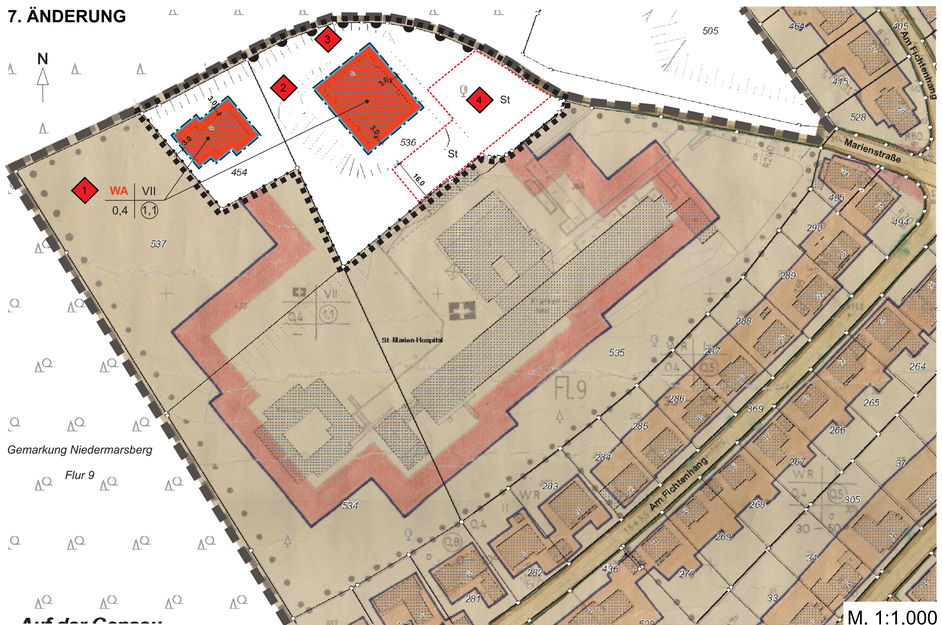
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



M. 1:1.000

7. ÄNDERUNG



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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

VII — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

(1,1) — Geschossflächenzahl

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

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB

~~Fläche für den Gemeinbedarf: Krankenhaus und Beherbergung~~ 1

~~Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen~~

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 3

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 21a BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihrer Zu- und Abfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB 4

St — Flächen für Stellplätze

SONSTIGE PLANZEICHEN UND KENNZEICHNUNGEN

Vorhandene Flurstücksgrenze

536 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude

3.0 — Bemaßung in m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Begrünung ebenerdiger Stellplätze:
Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig anzulegen. Dies kann beispielsweise als wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster oder als Pflaster mit breiter Fuge erfolgen. 4
Je angefangene drei Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze in regelmäßigen Abständen vorzunehmen.
Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

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 mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, 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 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.

Hubschrauberlandeplatz:
Der als Public Interest Site zugelassene Hubschrauberlandeplatz des St.-Marien-Hospitals befindet sich in der Nähe zum Plangebiet. Daher ist mit temporären Immissionen durch Fluglärm zu rechnen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Der Planungsausschuss der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Heidenberg" durchzuführen.

Marsberg, den .....

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... unterrichten und zur Planung äußern.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB fand im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... statt.

Marsberg, den .....

Bürgermeister

Offenlage
Diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Heidenberg" hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .

Marsberg, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Marsberg hat am ..... nach § 10 BauGB diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Heidenberg" als Satzung beschlossen.

Marsberg, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am ..... 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 ..... Rechtskraft erlangt.

Marsberg, den .....

Bürgermeister

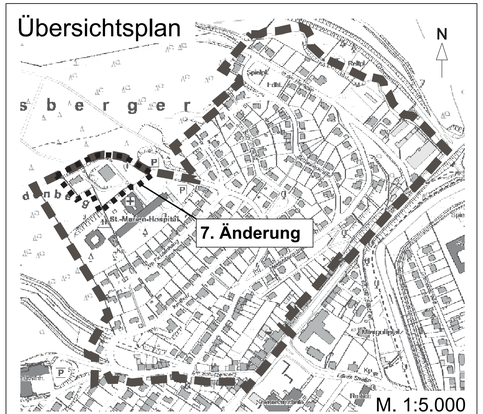
ERLÄUTERUNGEN

Inhalt der 7. Änderung:

1. Änderung der Fläche für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Krankenhaus und Beherbergung in Allgemeines Wohngebiet.
2. Neuordnung der Baugrenzen und Reduzierung der überbaubaren Fläche.
3. Festlegung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt.
4. Festlegung von Flächen für Stellplätze.

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 11 „Heidenberg", soweit durch die 7. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Übersichtsplan



M. 1:5.000

Stadt
Marsberg
-Amt für Planung und Liegenschaften-

STADT MARSBERG
Stadtteil Niedermarsberg

Bebauungsplan Nr. 11
"Heidenberg"

- 7. ÄNDERUNG -

Verfahrensstand: Vorentwurf gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Dezember 2021	Maßstab 1:1.000