

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
0,6 Grundflächenzahl  
H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsfahrt, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, einschließlich Böschungsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

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

Fläche für die Wasserwirtschaft, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen

Anpflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2

### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Hinweislich: derzeitige Grenze des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marsch"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

### KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

Altstattdenkmale gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Grenze des Überschwemmungsgebietes

Wassersiche Fläche gem. § 31 WHG

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Bahnanlage

Leitungen z.B. 10 kV Freileitung

### 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. 133), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzonenverordnung 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 NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW-) in der Fassung der Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG-) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.06.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

Landesnaturschutzgesetz (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW 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).

## TEXT

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der Nr. 1 (Abstandsliste) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste (höherer Abstandsformel), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig.

#### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

2.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können jedoch Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wobei der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit deutlich überwiegen muß.

#### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3.1 Die Baukörperhöhe von Gebäuden mit Flachdach wird im Gewerbegebiet mit maximal 7,00 m zugelassen. Für Bürogebäude in zweigeschossiger Bauweise gilt eine Traufhöhe von max. 7,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsfahrt. Die Bezugshöhe wird von der Stadt angegeben.

3.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 4. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

4.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind in einem Abstand von 5,0 m bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

#### 5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sowie die gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen gem. Pf anzulassen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5.2 In der mit P1 bezeichneten Fläche zur Anpflanzung ist zusätzlich zur flächendeckenden Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen alle 10,0 m ein bodenständiger Baum I. Ordnung zu pflanzen.

5.3 Entlang der Grenzen der gewerblichen Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 3,0 m breiter Pf anzulassen, der mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu pflanzen ist. Notwendige Einzäunungen sind erst - von der Verkehrsfläche aus gesehen - hinter der Eingrünung zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücksfahrten. Zudem kann diese Festsetzung ausnahmsweise in geänderter Form angewendet werden, wenn vor einem Dienstleistungsgebäude ein repräsentativer Vorbereich gestaltet wird, so dass keine "Sichtschutzanzug" erforderlich wird.

5.4 Die Grenzen der gewerblichen Baugrundstücke zu benachbarten Grundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu pflanzen.

5.5 Auf den Stellplatzflächen der gewerblichen Baugrundstücke ist anteilig je 4 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

5.6 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist - soweit die örtliche Situation dies zulässt - alle 15,0 m ein bodenständiger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahren etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Straßenabschnitte, die von den mit P1 bezeichneten Flächen zur Anpflanzung begleitet werden.

**Pf anzulassen**  
Liste der wahlweise zu verwendenden Pf anzulassen, die jedoch insgesamt ein einheitliches Straßenbild ergeben sollen:

Bäume I. Ordnung	(Bergahorn)	Bäume II. Ordnung	(Feldahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>		<i>Betula pendula</i>	(Sandbirne)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Eiche)	<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Quercus robur</i>	(Eichele)	<i>Malus sylvestris</i>	(Wildapfel)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)	<i>Prunus avium</i>	(Weißdorn)
		<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)

Sträucher	(Felsenbirne)	Sträucher	(Faulbaum)
<i>Amorpha canescens</i>		<i>Rhamnus frangula</i>	
<i>Comus sanguinea</i>	(Blutweiderich)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigniger Weißdorn)	<i>Salix viminalis</i>	(Schilf)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Eurogymnus europaeus</i>	(Plattenföhren)	<i>Sambucus racemosa</i>	(Roter Holunder)
<i>Prunus padus</i>	(Traubeneiche)	<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)
<i>Prunus spinosa</i>	(Scheide)		

#### 6. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)

6.1 Gemäß § 9 (1a) BauGB werden den einzelnen Eingriffsversachern ausgleichswirksame Flächen zugeordnet. Die plangebietesinternen und -externen Flächen sind im Beiplan „Zuordnung von ausgleichswirksamen Flächen zu den Eingriffsversachern“, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist, zeichnerisch und textlich festgesetzt.

## HINWEISE

### DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslöcher mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

### PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplan soll ein Pf anzulassen gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind spätestens 1 Jahr nach Pf anzulassen des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung herzustellen.

### KOSTEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Abrechnung der entstehenden Kosten erfolgt unter Anwendung der „Satzung zur Erhebung von Kostenentlastungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB der Stadt Marsberg vom 08.07.2005“.

### VERSORGUNGSLIETUNGEN

Wegen der vorhandenen Leitungen ist bei der Realisierung der privaten Grünfläche entlang der südlichen Plangebietesgrenze Kontakt mit dem Versorgungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems Regionalcenter Arnsberg) aufzunehmen.

## ERLÄUTERUNGEN

Inhalt der 1. Änderung:

1 Änderung der Verkehrsführung der neuen Ostanbindung (Paulinenstraße)

2 Änderung des Verlaufes des Obergrens

Aus den vorgenannten Änderungen ergeben sich:

-Eine Änderung der Gewerbflächen  
-Eine Änderung der Grünflächen

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 05.06.07 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 07.11.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marsberg, den 13.02.2009

gez. H. Klenner

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.11.2008 bis 19.12.2008 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Marsberg, den 13.02.2009

gez. H. Klenner

Der Rat der Stadt hat am 12.02.2009 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 13.02.2009

gez. H. Klenner  
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 20.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Marsberg, den 27.02.2009

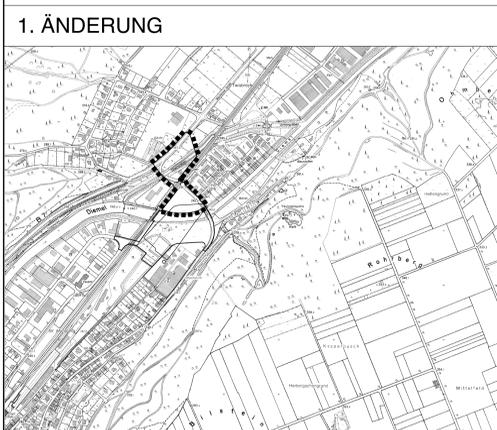
gez. H. Klenner

# STADT MARSBERG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15

### "ZWISCHEN B 7 UND PAULINENSTRASSE"

#### 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Okt. 2008	NORDEN
PL <sup>GR</sup>	109 x 72	
BEARB.	WIL	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTS & PLANNERS DAMENSTRASSE 11 · 48653 CUSSELDE TELEFON 02541/9086-0 · FAX 02541/9086-1