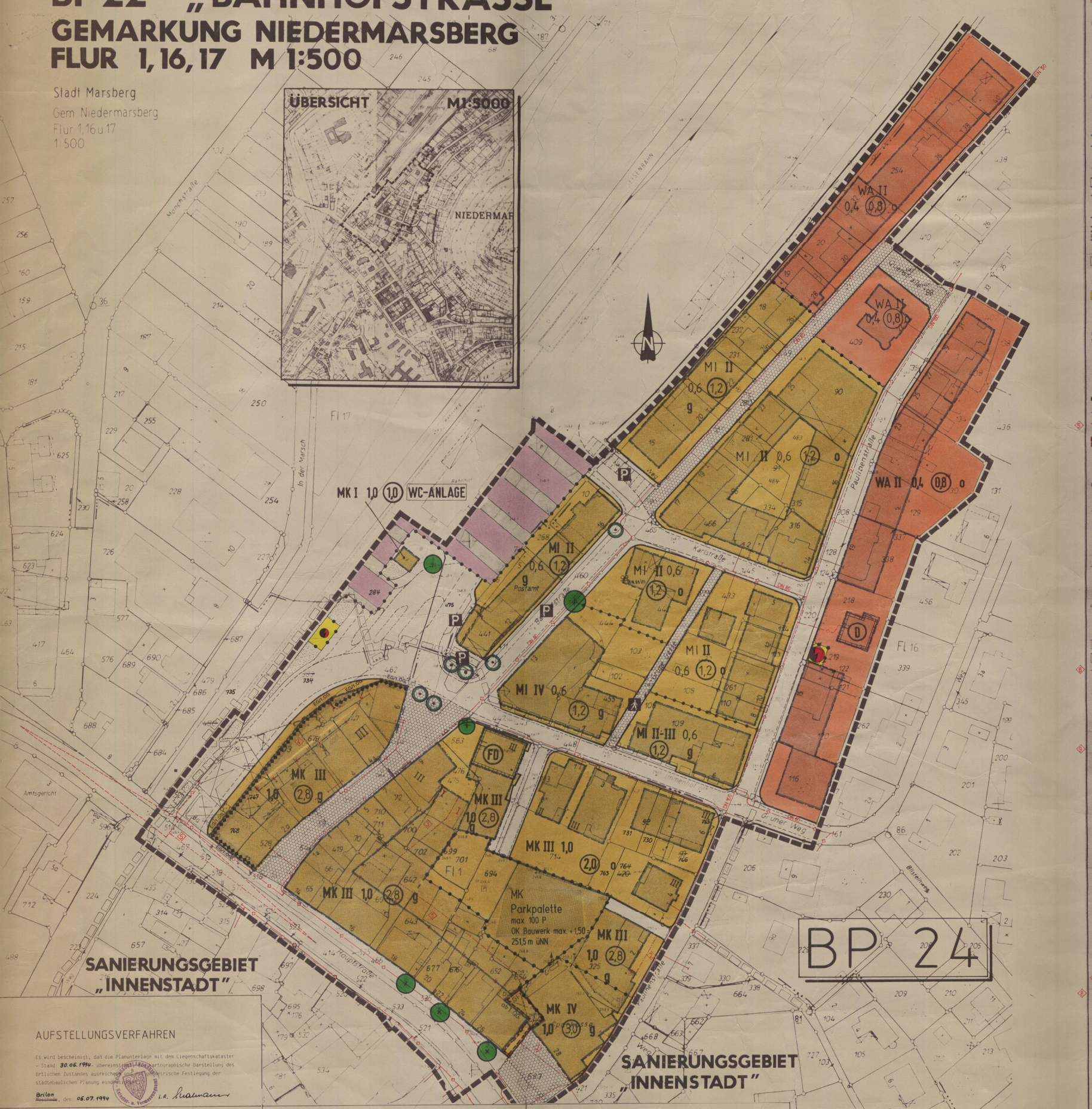
Bebauungsplan Nr. 22
„Bahnhofstraße"

BP 22 „BAHNHOFSTRASSE"
GEMARKUNG NIEDERMARSBERG
FLUR 1, 16, 17 M 1:500

Stadt Marsberg
Gem. Niedermarsberg
Flur 1, 16 u. 17
1:500



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- MI – Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MK – Kerngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und 4

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

- II – Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II-III – Zahl der Vollgeschosse - Als Mindest- und Höchstmaß
- 0,4 – Grundflächenzahl
- (0,8) – Geschoßflächenzahl

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

- o – Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- g – Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

- Fußweg
- verkehrsberuhigter Bereich (Funktionsmischung)
- P – Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität

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

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- G F – Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- L – Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- LPB – Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderl wird gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB
- "Parkpalette" – Nutzung: Parkpalette / h max. = 1,50 m über Geländehöhe
- " WC-Anlage" – Nutzung: WC - Anlage

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 420 – Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D – Baudenkmal
- FD – Fassadendenkmal
- Bahnanlage
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
- DN 80 – Vorhandene Gasleitung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 35 - 50° – Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1) Im gesamten Plangebiet wird als Dachform Satteldach festgesetzt.
2) Die Grenzen zu den Betriebsanlagen der Bundesbahn sind lärmkonform einzufriedigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **Gem. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen und die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig.

2) **Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind unzulässig.

3) **Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
Im Kerngebiet ist die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten unzulässig.

4) **Gem. § 1 (7) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB**
Im Kerngebiet ist die Wohnnutzung gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab 1. OG zulässig. Ausnahmsweise in bestehender Wohnnutzung auch im Erdgeschoß weiterhin zulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Für den festgesetzten Lärmpegelbereich werden gem. DIN 4109 / Tabelle 8 die "erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße erf. $R'_{w,res}$" bezogen auf die eingetragenen Geschosse festgesetzt.

6) **Gem. § 31 (1) BauGB**
Im Bereich der festgesetzten offenen und geschlossenen Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO auch abweichende Bauweise zulässig. In der festgesetzten geschlossenen Bauweise sind vorhandene Traufgassen zu erhalten. In der festgesetzten offenen Bauweise ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes zur Erhaltung der derzeitigen Situation zulässig oder mit nachbarlicher gegenseitiger Zustimmung eine Grenzbebauung möglich, wenn geltendes Bauordnungsrecht (Bestimmungen der BauONW) dieses zuläßt.

7) **Gem. § 20 (3) Nr. 2 BauNVO**
Wohnraum ist auch in einem Nichtvollgeschoß zulässig.

HINWEIS

1) 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 / 1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster - Stand 30.06.1994 - übereinstimmt und die kartographische Darstellung des örtlichen Zustandes ausreichend ist für die rechtliche Festlegung der städtebaulichen Planung eingetragen.

Brilon, den 06.07.1994 i.A. Krahmann

Der Rat der Stadt hat am 22.07.1986 nach §§ 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zuletzt gültigen Fassung beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Marsberg, den 30.06.1994 i.V. Fellmann Stadtdirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 15.12.1986 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung stattgefunden.

Marsberg, den 30.06.1994 i.V. Fellmann Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 03.05.1993 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Marsberg, den 20.06.1994 i.V. Fellmann Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung in der Zeit vom 19.07.1993 bis 06.09.1993 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Marsberg, den 20.06.1994 i.V. Fellmann Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 25.04.1994 nach § 10 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 30.06.1994 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom 1.09.1994 (Az. 34.21-24-)

Arnsberg, den 1.09.1994 Der Regierungspräsident im Auftrag

Gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 12.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 12.10.1994 Rechtskraft erlangt.

Marsberg, den 13.10.1994 Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1,2,3,4,8 - 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zuletzt gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV.NW S. 419), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV.NW S. 803), geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV.NW S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW S. 432).

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW S. 475), geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW S. 362), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV.NW S. 141)

Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom 20.12.1993 und 25.04.1994 aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB.

Die Änderungen und Ergänzungen sind in rot eingetragen.

1. Verschiebung der Baugrenze um 7,0 m nach Nordosten im Bereich Hauptstraße 16 bis 26.
2. Verschiebung der Baugrenze um 3,0 m nach Südosten im Bereich Paulinenstraße 2 sowie im Bereich Hauptstraße 28.
3. Verschiebung der Baugrenze um 7,0 m nach Südosten im Bereich Bahnhofstraße 1 bis 9.
4. Verschiebung der Baugrenze für die dreigeschossige Nutzung nach Nordwesten im Bereich Bahnhofstraße 9 bis 4 a bis an die derzeitige Baugrenze für die bisher eingeschossig zulässige Bebauung.
5. Nachrichtliche Übernahme eines Sichtdreieckes.
6. Nachrichtliche Übernahme von vorhandenen Gasleitungen.
7. Ergänzung zur textlichen Festsetzung Nr. 6.
8. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.
9. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2 gem. § 81 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB.

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 22
"BAHNHOFSTRASSE"

DATUM	April 93	
PL^GR	102 / 111	
BEARB.	BAR.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

NORDEN

STADTDIREKTOR | PLANUNG: LEG - LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT DORTMUND | WEITERE BEARBEITUNG: WOLTERS PARTNER ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DWB, DARMSTADT STRASSE 13 · 44225 DORTMUND TEL. (0231) 12 24 0 · FAX (0231) 12 08 1 40