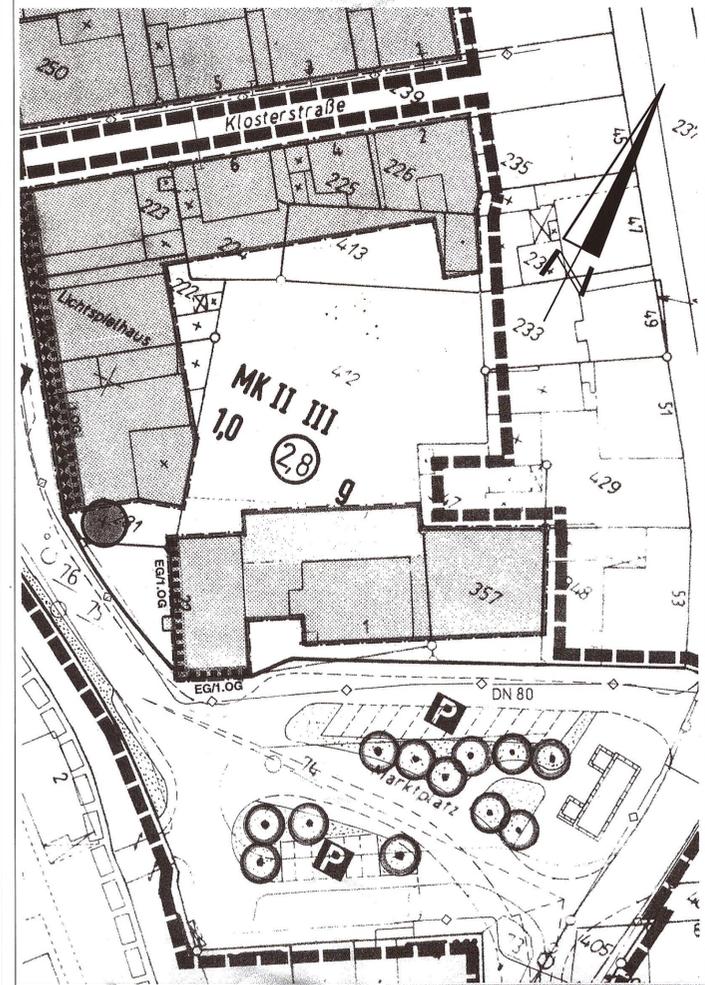
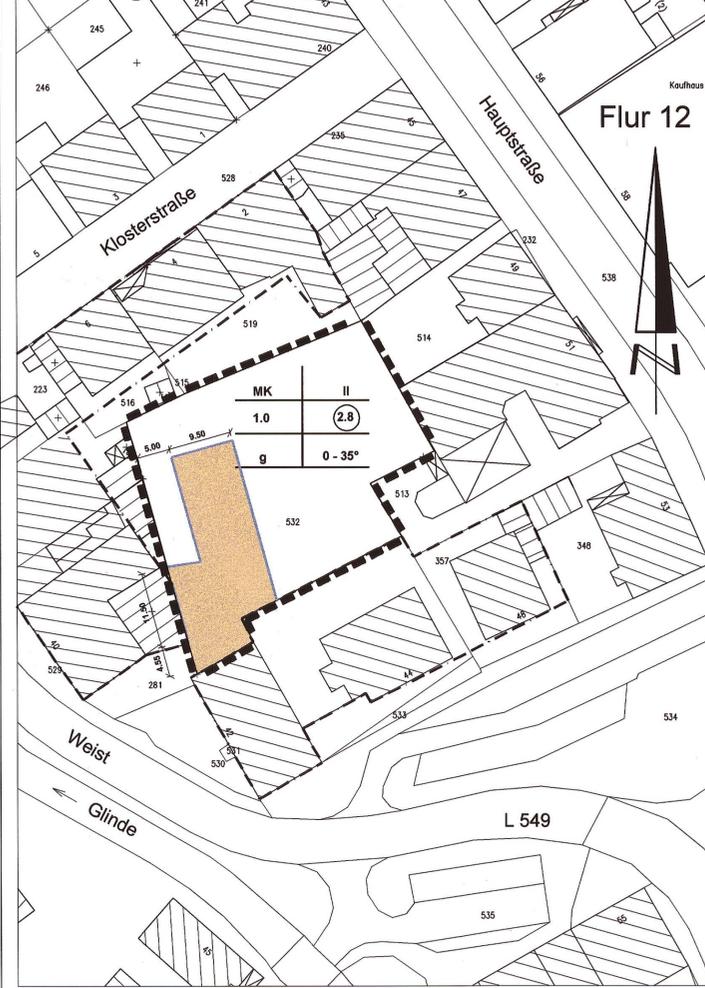


Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Änderung



# STADT MARSBERG

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23 "SÜDWESTLICH DER HAUPTSTRASSE" IM STADTTEIL NIEDERMARSBERG M.: 1 : 500

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der z.Zt. gültigen Fassung und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung-(BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256/SGV NRW 2129) in der jetzt gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Marsberg in seiner Sitzung am 29.03.2004 den planungsrechtlichen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Südwestlich der Hauptstraße" im Stadtteil Niedermarsberg und die Gestaltungsvorschriften als Satzung sowie die Begründung vom 10.12.2003 beschlossen.

### A. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

#### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MK**
- Kerngebiete  
§ 7 i. V. mit § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO  
Zulässig sind im MK
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und Vergnügungstätten,
  3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
  6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Ausnahmsweise zulässig sind im MK:
1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
  2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

- II**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
§§ 16, 17, 18 BauNVO
- 1,0**
- Grundflächenzahl  
§§ 16, 17, 19 BauNVO
- 2,8**
- Geschossflächenzahl  
§§ 16, 17, 20 BauNVO

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- g** geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
- überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze

### GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB

- Planzeitsgrenze

### NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Aufgrund der §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planzeitsbereiches kompensiert:

Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 BNatSchG der Anlegung einer externen Pflanzmaßnahme zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Gelände des St. Johannes- Stiffes, Bredelearer Straße, Gemarkung Niedermarsberg, Flur 21, Flurstück 458, umgesetzt. Es werden 6 Stück Obstbäume, regionale/alte Sorten, Hochstämme > 180 cm Stammumfang > 7 cm, in einem Abstand von > 10,00 m \* 10,00 m gepflanzt. Die Maßnahme ist im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Finanzierung erfolgt auf privater Basis. Die Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Bauherrn bzw. Flächeneigentümer.

### INKRAFTTRETEN

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

### B. FESTSETZUNG VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauONRW)

Dachneigung im Änderungsbereich  
Im Änderungsbereich wird als Dachform Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach festgesetzt.

### C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude
- Geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen
- Nordpfeil

### HINWEISE

1) 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

2) 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 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 - Städtischer Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139; Telefax 02931/82-2520) zu verständigen.

### VERFAHRENSVERMERKE DER 2. ÄNDERUNG

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

.....den.....

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

.....den.....

Marsberg, den 01.04.2004  
Der Bürgermeister  
gez. R. Schandelle

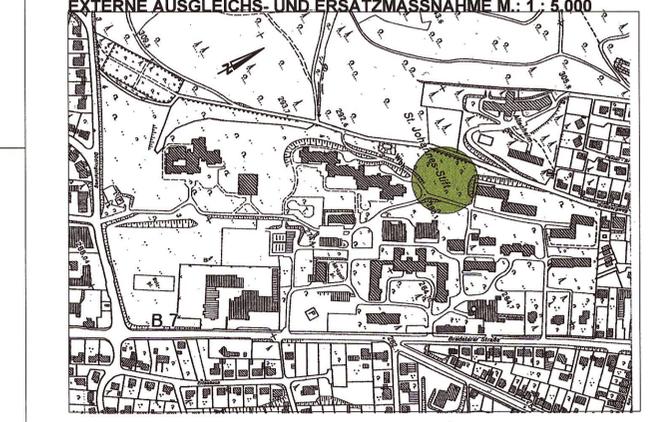
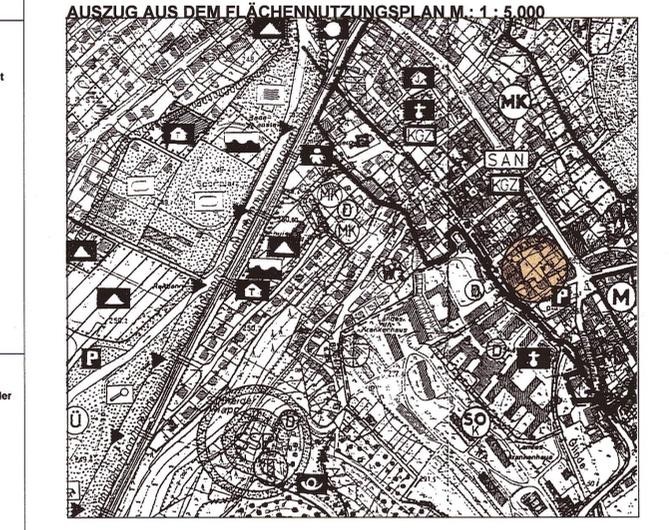
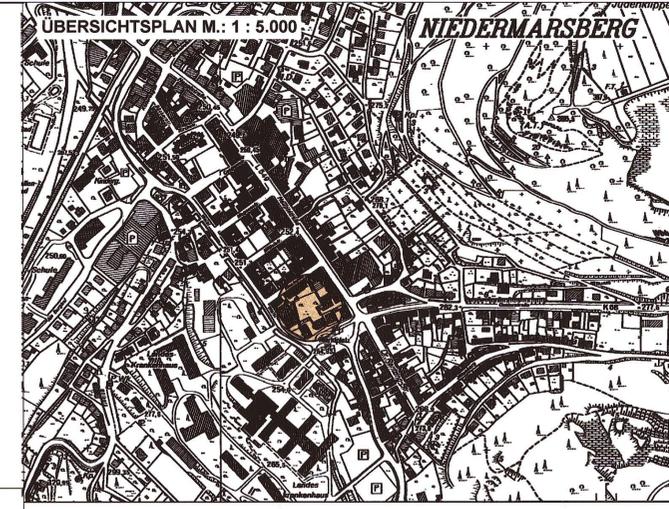
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 22.07.2003 durch eine Einwohnerversammlung am 17.09.2003 durchgeführt.

Marsberg, den 01.04.2004  
Der Bürgermeister  
gez. R. Schandelle

Der Rat der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 29.03.2004 den planungsrechtlichen Teil des Entwurfes dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gem. § 10, Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung dazu beschlossen.

Marsberg, den 01.04.2004  
Der Bürgermeister  
gez. R. Schandelle

Die Übereinstimmung dieses Planes etaschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.  
Marsberg, den 03.07.2004  
Der Bürgermeister im Auftrag



		BLATT NR. MASSTAB 1:500	
<b>STADT MARSBERG</b> <b>BEBAUUNGSPLAN NR. 23</b> <b>"SÜDWESTLICH DER HAUPTSTRASSE"</b> <b>2. ÄNDERUNG</b>			
PROJEKT NR. 1203-191	STADT MARSBERG		BLATT NR. MASSTAB 1:500
ENTWURF GEZEICHNET DER BAUHERR:		DATUM NAME ÄNDERUNGEN DATUM NAME ENTWURF ENTWURF AUFGESTELLT: MESCHDE, IM AUGUST 2003 DPL.-ING. H.-G. BINGENER	PLAN NAME: Satzung_110604

B-Plan Nr. 23 2. Änderung Südwestlich der Hauptstraße, Niedermarsberg