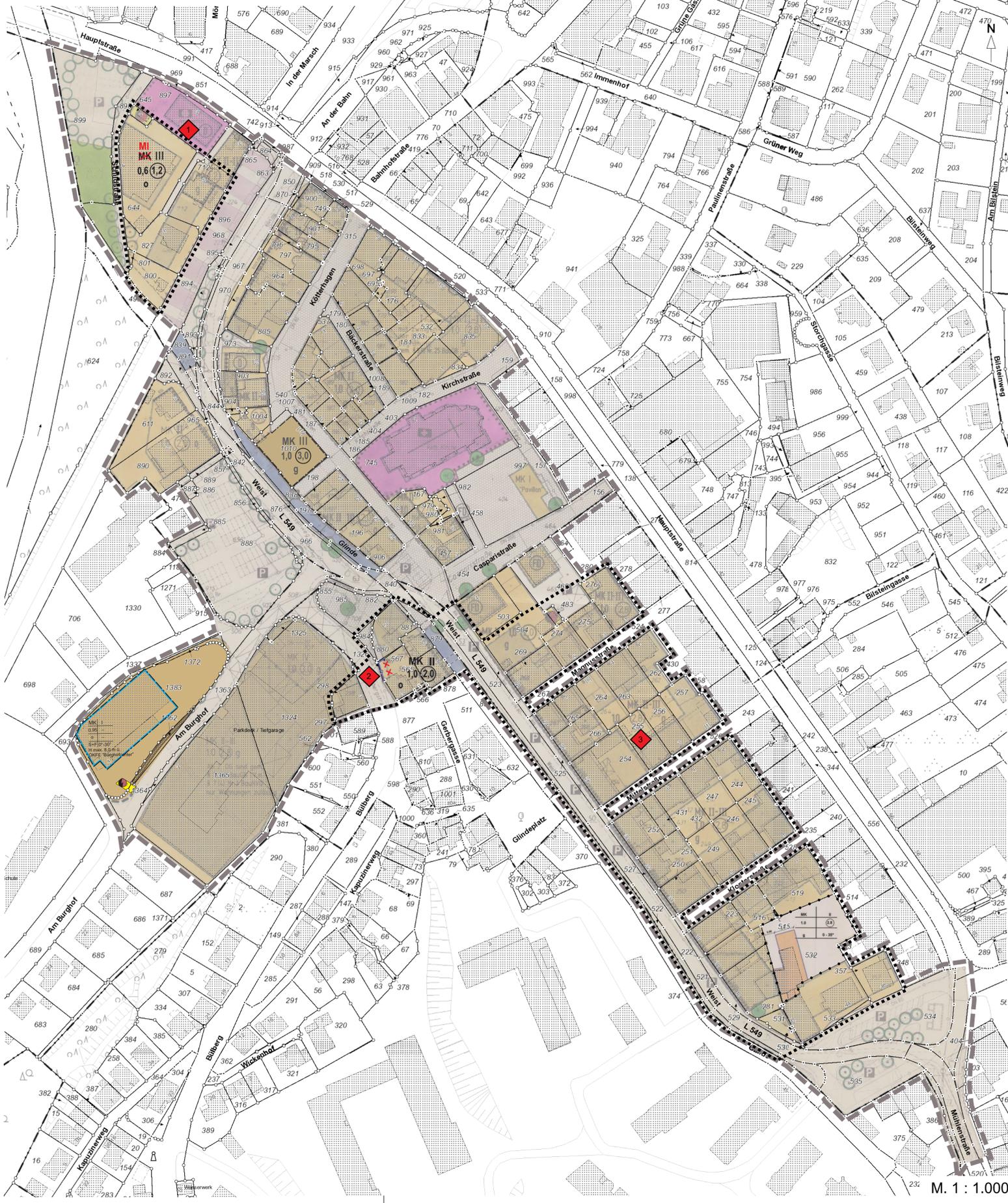


WIRKSAMER BEBAUUNGSPLAN INKL. 4. ÄNDERUNG



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
- MI** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
 - MK** Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO
Unzulässig sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO Spielhallen, Bordelle und ähnliche Einrichtungen bzw. Nutzungen. **Wohnnutzungen sind gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.**

- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche werden gem. DIN 4109 / Tabelle 8 die „erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w, res}“ bezogen auf die eingetragenen Geschosse festgesetzt.
- 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 BauO NRW 2018) dieses zulässt.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 3.0 Geschossflächenzahl
 - 1.0 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- o Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 - g Geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
 - - - - - Baugrenze
 - Baugrenze, zugleich Straßenbegrenzungslinie

- VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Parkfläche
 - Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG** gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Flächen für Versorgung
 - Zweckbestimmung: Elektrizität

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG; PFLANZ- UND ERHALTUNGS-BINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
 - Zu erhaltende Einzelbäume

- BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** gem. § 9 (6) BauGB
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 880 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandenes Gebäude
 - Gewässer
 - Vorhandene Gasleitungen

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Katasternachweis
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt. Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Stand der Kartengrundlage:

Hochsauerlandkreis
Der Landrat
Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung

Im Auftrag

Aufstellungsbeschluss
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 19.03.2019 beschlossen, diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Südwestlich der Hauptstraße" im Stadtteil Niedermarsberg durchzuführen.

Marsberg, den

Bürgermeister

Offenlage
Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Südwestlich der Hauptstraße" hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 28.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022.

Marsberg, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Marsberg hat am nach § 10 BauGB diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Südwestlich der Hauptstraße" als Satzung beschlossen.

Marsberg, den

Bürgermeister

Inkrafttreten
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am ortsüblich bekanntgemacht 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

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ: Sollten im Bereich des Bebauungsplanes zukünftig (Bau-) Maßnahmen beabsichtigt sein, die mit Bodeneingriffen einhergehen, ist daher eine Einzelfallprüfung der Maßnahme hinsichtlich der Notwendigkeit einer archäologischen Dokumentationsmaßnahme (evtl. auch in deren Vorfeld) notwendig. Wir bitten daher darum, die LWL-Archäologie für Westfalen bei entsprechenden Vorhaben bereits im Planungsstatus zu beteiligen. Darüber hinaus können bei Bodeneingriffen 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 Unterer 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 (§§ 15 u. 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

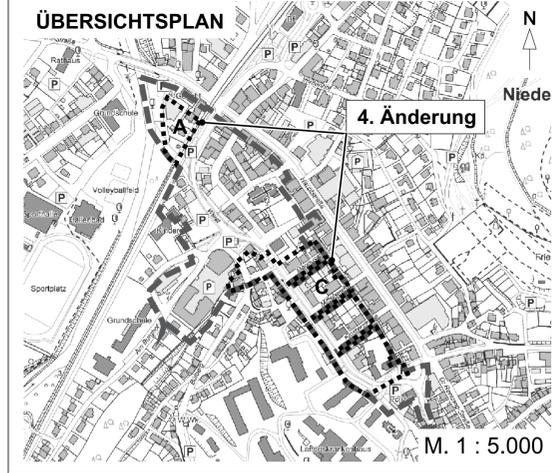
ERLÄUTERUNGEN

- Die Änderungen sind in **ROT** gekennzeichnet.
- Inhalt der 4. Änderung:**
- 1 - Änderung der Art der baulichen Nutzung
 - 2 - Änderung bzw. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
 - 3 - allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 23 "Südwestlich der Hauptstraße" Niedermarsberg, soweit durch die 4. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit geltenden 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 geltenden Fassung.
- PlanfV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit geltenden Fassung.
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW Nr. 19 S. 421 ff.).
- GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zur Zeit geltenden Fassung.



STADT MARSBERG
Stadtteil Niedermarsberg

Bebauungsplan Nr. 23
"Südwestlich der Hauptstraße"

- 4. Änderung -

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 BauGB

Mai 2022 Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 100 m