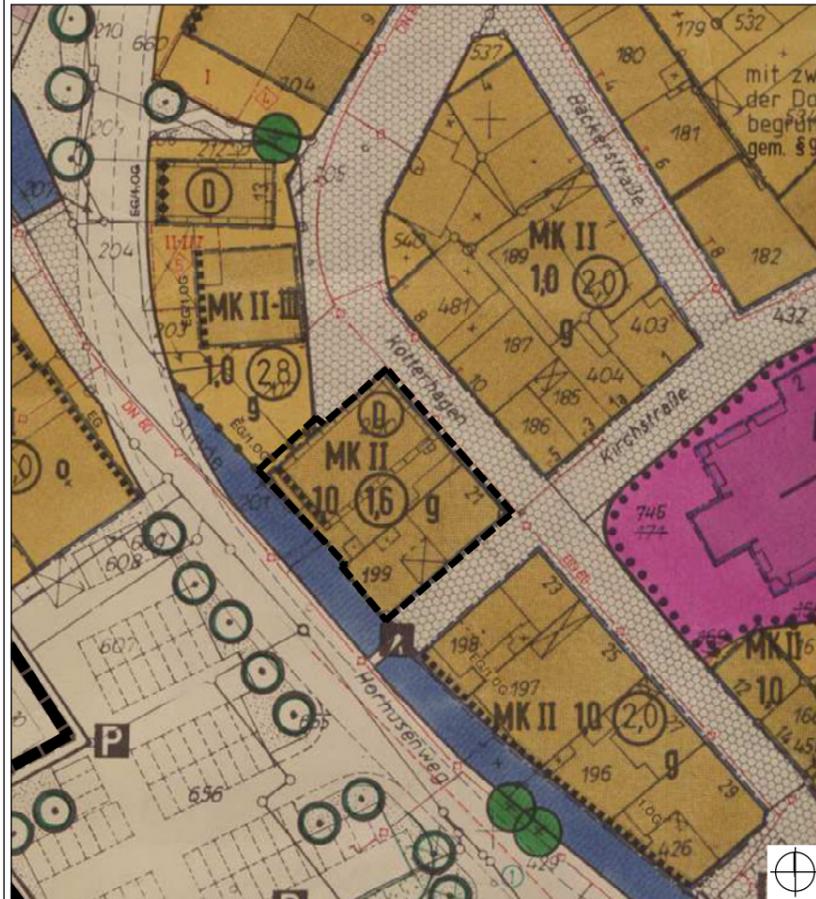
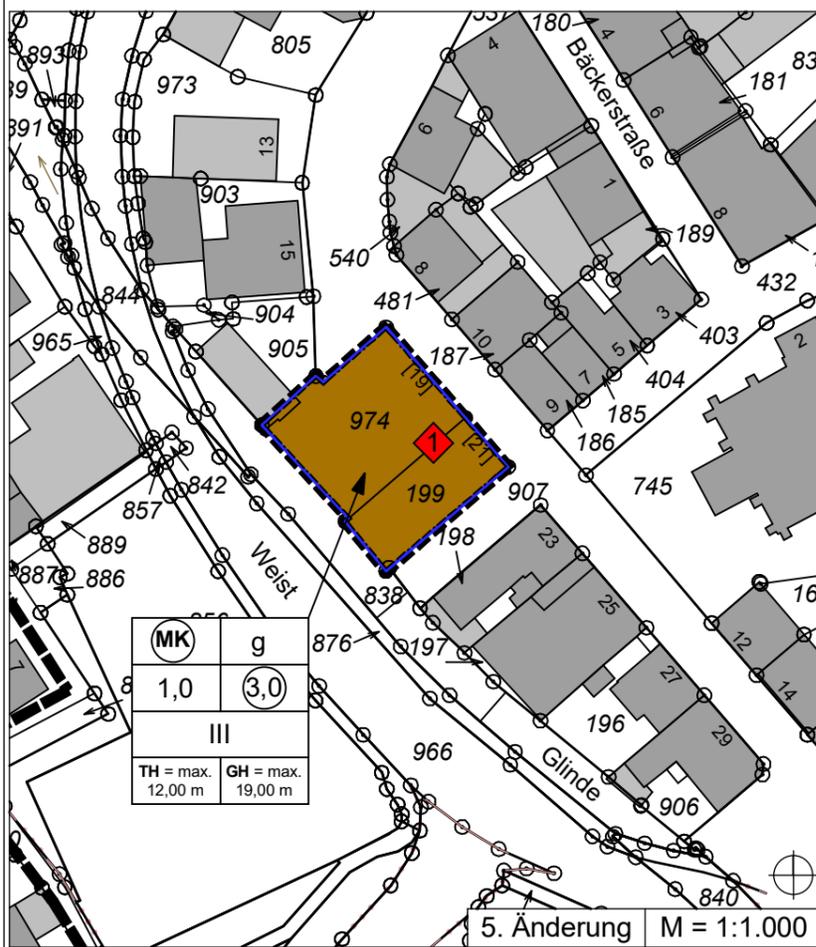


Stadt Marsberg - Stadtteil Niedermarsberg - 5. Änderung B-Plan Nr. 23 "Südwestlich der Hauptstraße"



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan M = 1:1.000



5. Änderung M = 1:1.000

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen 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 gültigen Fassung.

PlanZV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in der zur Zeit gültigen Fassung.

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) in der zur Zeit gültigen Fassung

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Erklärung der Planzeichen / Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MK** Kerngebiet (MK) (gemäß § 4 BauNVO, i.V.m. textl. Festsetzungen)
Im Kerngebiet (MK) ist die Wohnnutzung gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3,0 GFZ** Geschossflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO)
- 1,0 GRZ** Grundflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. drei Vollgeschosse begrenzt (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO)
- TH** maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude
Die Traufhöhe der Gebäude darf eine Höhe von maximal 12,00 m nicht überschreiten. Die Höhe wird als maximale Höhe über der Geländeoberfläche als Bezugspunkt festgesetzt.
- GH** maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude
Die Gesamthöhe der Gebäude darf eine Höhe von maximal 19,00 m nicht überschreiten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Höhe über der Geländeoberfläche als Bezugspunkt festgesetzt.

Bauweise und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- g** Geschlossene Bauweise
Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Baugrenze**
Die Baugrenze bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche und darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung

- Dachgestaltung**
Im gesamten Geltungsbereich wird als Dachform Satteldach festgesetzt.
- Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung wird auf 35 - 50 ° festgesetzt.

Sonstige Darstellungen und Bestand

- — — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Südwestlich der Hauptstraße“ (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- - - - -** Änderungsbereich
- 11** Bestehende Baukörper mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- · · · —** Flurgrenze
- 1102** Flurstücksnummer
- Flur 15** Flurnummer

Erläuterungen

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 23 "Südwestlich der Hauptstraße", soweit durch die 5. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Die Änderungen sind in **rot** gekennzeichnet.

- 1** **Inhalte der 5. Änderung**
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Südwestlich der Hauptstraße“ beschränkt sich auf den Änderungsbereich (Flur 1, Flurstücke 199 und 974) des Bebauungsplangebietes.
Die Änderung umfasst die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei.
Um eine dreigeschossige Bebauung zu ermöglichen wird in diesem Zusammenhang die zulässige Geschossflächenzahl von 1,6 auf 3,0 erhöht.
Zudem werden die zulässige Traufhöhe auf maximal 12,00 m und Gesamthöhe der Gebäude auf maximal 19,00 m über Geländeoberfläche festgesetzt, um ein harmonisches städtebauliches Gesamterscheinungsbild im Bezug auf die umliegende Bebauung zu gewährleisten.

Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Hinweise auf archäologische Fundstellen bzw. Spuren früherer Besiedlung sind für den Änderungsbereich und das nähere Umfeld nicht bekannt.

Trotzdem ist bei Bodeneingriffen Folgendes zu beobachten: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelzelle 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 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 (§§ 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 Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Schutz von Baugrundstücken bei Vorhandensein von Kampfmitteln oder 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.: 02992/602-1 o. -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.

Aufstellungsverfahren

Der Planguns-, Bau und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 21.01.2020 beschlossen, diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Südwestlich der Hauptstraße" durchzuführen.

Marsberg, den 27.07.2020

gez. K. Hülsenbeck
Bürgermeister

Diese 5. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.04.2020 bis einschließlich 03.06.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Marsberg, den 27.07.2020

gez. K. Hülsenbeck
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marsberg hat am 25.06.2020 nach § 10 des Baugesetzbuches diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Südwestlich der Hauptstraße" als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 27.07.2020

gez. K. Hülsenbeck
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am 07.07.2020 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 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung hat am 07.07.2020 Rechtskraft erlangt.

Marsberg, den 27.07.2020

gez. K. Hülsenbeck
Bürgermeister



Übersichtsplan | M= 1:10.000

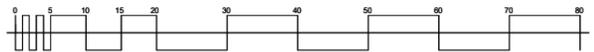


Stadt Marsberg
Stadtteil Niedermarsberg

5. Änderung
Bebauungsplan Nr. 23
"Südwestlich der Hauptstraße"

Stand: Rechtskraft 07.07.2020 M = 1:1.000

Proj.-Nr.: 10.19 Bearb.: L.Blz. Gez.: Uce.




Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung
Dipl.-Ing. B. + L. Beltz
Architekten + Stadtplaner
Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279
E-Mail: ArchBeltz@gmx.de