Bebauungsplan Nr. 23
„Südwestlich der Hauptstraße"

Original der Offenlegung – Ursprungsplan –, siehe aber Nr. 23 in Form der 1. Änderung

BP 23 „SÜDWESTLICH DER HAUPTSTRASSE"

GEMARKUNG: NIEDERMARSBERG FLUR 1, 12 M 1:500

ÜBERSICHT M1:5000

NIEDERMAR

FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

DIE ÄNDERUNGEN SIND IN GRÜN EINGETRAGEN

ERLÄUTERUNGEN

1. Änderung der Verkehrsführung und Neufestsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche „Parkplatz" im Bereich Burghof/Hohnsterweg/Bülbergstraße
2. Änderung der überbaubaren Fläche „Kerngebiet" im Bereich Burghof/Bülbergstraße.
3. Zulässigkeit einer Vergeschossigkeit für einen Teilbereich des Kerngebietes an der Bülbergstraße. Die Geschoßflächenzahl erhöht sich auf 0,6
4. Aufhebung der Festsetzung „ab 2. Obergeschoß sind gem. § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 (4) Nr. 1 der BauNVO nur Wohneungen zulässig" für den Bereich "MK-Gebiet - IV-geschossig" am Burghof.
5. Fortfall der überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet nördlich des geänderten Straßenverlaufes Burghof. Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.
6. Erweiterung der überbaubaren Fläche im Eckbereich Bülbergstraße/Weist.
7. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird dahin gehend geändert, daß im Kerngebiet des Planbereiches „Kinoeinrichtungen" gem. § 7 (2) BauGB zulässig sind.
8. Gem. § 81 BauONW („gestalterische Festsetzungen") sind im Kerngebiet des Änderungsbereiches auf flar Satteldächer auch Walm- Pult- und Flachdächer zugelassen (s. traufgestalterische Festsetzung Nr. 1).
9. Gem. § 81 BauONW („gestalterische Festsetzungen") wird für die viergeschossige Bauweise eine maximale Dachneigung von < / = 25° festgesetzt.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 26.09.1994 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 22.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg, den 16.05.1995 Stadtdirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 13.12.1994 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Marsberg, den 16.05.1995 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 26.09.1994 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Marsberg, den 16.05.1995 Stadtdirektor

Diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.01.1995 bis 09.02.1995 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Marsberg, den 16.05.1995 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 21.03.1995 nach § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung als Satzung beschlossen.
Marsberg, den 16.05.1995
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir die 1. Änderung angezeigt worden.
Verfügung vom (Az.)
Arnsberg, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung der 5. Änderung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Voraschriften des § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Die 1. Änderung hat am Rechtskraft erlangt.
Marsberg, den
Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung.

Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom 21.03.1995 aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB.

Die Änderungen und Ergänzungen sind in lila eingetragen.

1. Aufhebung des Wendehammers 'Am Burghof' sowie Anbindung dieser Straße an die neue Straßenführung.
2. Ergänzung von anzupflanzenden Einzelbäumen.
3. Vermaßung der Fläche zur Anpflanzung sowie Ergänzung in der Planzeichenlegende.

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Südwestlich der Hauptstraße" - 1. Änderung - wurde am 22.05.1995 der Bezirksregierung gem. § 11 BauGB zur Anzeige vorgelegt.

Im Rahmen der Prüfung der vorgelegten Unterlagen kam die Bezirksregierung zu dem Ergebnis, daß das Satzungsoriginal des Bebauungsplanes Nr. 23 durch die vorgenommenen Änderungen in seiner Lesbarkeit eingeschränkt sei. Außerdem wurde darauf hingewiesen, daß einige redaktionelle Änderungen erforderlich seien. Es wurde eine neue Planzeichnung gefertigt, in die auch die 1. Änderung und die redaktionellen Änderungen eingearbeitet wurden. Der Rat hat die Planzeichnung am 18.12.1995 als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 12.02.1996 Der Stadtdirektor
(Stille)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MK — Kerngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und 3

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. 5
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung / Amtsgericht
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
  - F — 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
- Elektroläll

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz (Spielbereich: C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

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

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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
- LPB 2, LPB 3, LPB 4, LPB 5 — 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 erfordert wird gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB
- "Pavillon" — Nutzung: Pavillon
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche.

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

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 250 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Baudenkmal
- FD — Fassadendenkmal
- Bahnanlage
- Gewässer
- 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 lückenlos einzufriedigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **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.

2) **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.

3) **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 wiederhin zulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

4) **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.

5) **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 nachbarlichen gegenseitiger Zustimmung eine Grenzbebauung möglich, wenn geltendes Bauordnungsrecht (Bestimmungen der BauONW) dieses zuläßt.

6) **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).

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. Ausweisung einer überbaubaren Fläche auf der Parzelle 270.
2. Verschiebung der Baugrenze um 3.0 m nach Süden im Bereich Magnusstraße 2 bis 6.
3. Verschiebung der Baugrenze um 3.0 m nach Nordwesten im Bereich Magnusstraße 3 bis 5.
4. Erweiterung der überbaubaren Fläche auf der Parzelle 704 um 7.0 m nach Südwesten.
5. Erweiterung der überbaubaren Fläche, Kötterhagen 15 um 5.0 nach Westen.
6. Ausweisung einer überbaubaren Fläche auf der Parzelle 488.
7. Änderung von Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'begleitendes Grün' in "Kerngebiet" im Bereich der Schildstraße sowie daraus resultierende Ergänzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
8. Sicherung eines Leitungsrechtes westlich Hofkustenweg auf Parzelle 488.
9. Nachrichtliche Übernahme von Sichtdreiecken.
10. Nachrichtliche Übernahme von vorhandenen Gasleitungen.
11. Hinweisliche Ausweisung eines Parkstreifens an der Straße Weist.
12. Ergänzung zur textlichen Festsetzung Nr. 5
13. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5
14. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2 gem. § 81 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB.

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 23
"SÜDWESTLICH DER HAUPTSTRASSE"

DATUM	April 93
PL SPR	
BEARB.	BAR.
M.	1 : 500
STADTDIREKTOR	

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

PLANUNG: LEG - LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT DORTMUND

WEITERE BEARBEITUNG:

WOLTERS PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE DIPL.-ING. ERICH WOLTERS DIPL.-ING. HANS-JÜRGEN WOLTERS DIPL.-ING. ULRICH WOLTERS TELEFON (02904) 1001 FAX 1002

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster - Stand 30.06.1994 - übereinstimmt und die graphische Darstellung des örtlichen Zustandes ausreichend und die richtige Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.
Brilon, den 06.07.1994 Bundesbaudirektor (BauG)

Der Rat der Stadt hat am 17.11.1986 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Marsberg, den 30.06.1994 Stadtdirektor i.V.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 15.12.1988 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung stattgefunden.
Marsberg, den 30.06.1994 Stadtdirektor i.V.

Der Rat der Stadt hat am 03.05.1993 nach § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Marsberg, den 30.06.1994 Stadtdirektor i.V.

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 06.08.1993 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Marsberg, den 30.06.1994 Stadtdirektor i.V.

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 Stadtdirektor i.V.

Gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.
Verfügung vom 19.9.1994 (Az. 35.2.7-24)
Arnsberg, den 19.9.94 Der Regierungspräsident

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 12.11.1994 Rechtskraft erlangt.
Marsberg, den 13.12.1994 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 von 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)