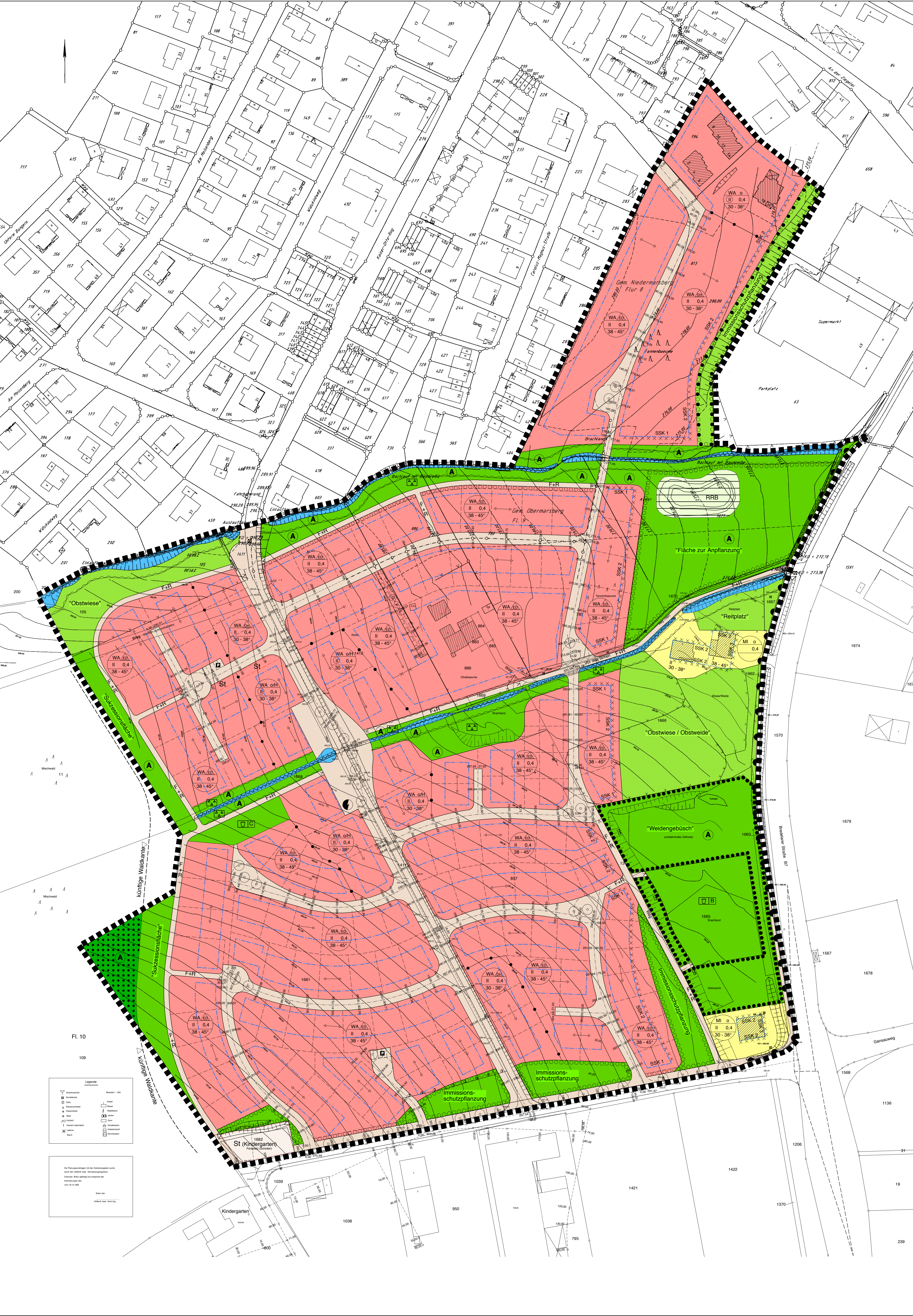




PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2a)
- M I** Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2b)

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

- I I** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4** Grundflächenzahl
- FH** Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

- 0** Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und 6b)
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 6a)
- DH** Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 6a)
- Baugrenze**

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

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :**
- F + R** Fußweg / Radweg
- Offentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung**
- Elektrizität**
- RRB** Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche**
- Öffentliche Grünfläche**
- Extensive Wiese**
- Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)**
- Spielplatz (Spielbereich B lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)**

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen**
- Fläche für die Wasserwirtschaft**

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Wald**

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung**
- Hecke aus bodenständigen Gehölzen**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung 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**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- St** Stellplätze
- GSI** Gemeinschaftsstellplatzanlage
- 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**
- Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger**
- Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger**
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger**
- Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 8a BNatSchG für den Eingriff durch Verkehrsflächen**

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

- Vorhandene Flurstücksgrenze**
- 1411** Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- Leitungen z.B. 10 kV Freileitung**
- Wasserfläche gem. § 31 WHG**
- Kennzeichnung der lärmbelasteten Gebäudefronten zur B7 siehe textliche Festsetzung Nr. 9 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)**
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen**
- 38 - 45 °** Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsalten) unzulässig.

2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsalten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

- a) Für die festgesetzte max. 2-geschossige Einzel- und/oder Doppelhausbebauung wird die maximale Firsthöhe (obere Dachkante) mit 9,50 m und
 - b) für die Bereiche mit zwingend zweigeschossiger Doppelhaus- / Hausgruppenbebauung und/oder offener Bauweise mit max. 11,0 m begrenzt.
- Die Baugrenze ist die Oberkante des derzeitigen gewachsenen Geländevuas im geometrischen Mittelpunkt des durch den Hauptbaukörper überbauten Gebäudes.

4. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise und in den Bereichen, in denen Hausgruppen zulässig sind, wird die maximale Baukörperlänge mit 25,0 m begrenzt.

5. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (6) BauNVO

- a) Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- b) Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauNVO zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen - rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage ist lediglich bei seitlichem Hauszugang bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig. Aufnahmen bleiben bei Ende- oder Eckgrundstücken möglich, wenn die Einhaltung zur Beeinträchtigung der Grundstücksausnutzung führen würde, und Nachbarbelange nicht beeinträchtigt sind.

6. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- a) In den Bereichen mit festgesetzter Einzel- und/oder Doppelhausbebauung und Bebauung als Hausgruppen sind je Wohnungsbau (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte und Reihenhäuser) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- b) In den Bereichen mit festgesetzter offener Bauweise sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

7. Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Entlang der Uferstreifen der bestehenden Gewässer i. S. d. LWG NW sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

8. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf den mit (2) gekennzeichneten Bereichen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt, die dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt durch Verkehrsflächen im Sinne des § 8 (a) BNatSchG dienen.

9. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- a) In den als lärmvorbelastet gekennzeichneten Gebäudefronten entlang der B7 werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzrichtungen der Schallschutzklasse SSK 2 bzw. SSK 3 (Rolladenkästen, Lüftungen etc.) erforderlich.
 - b) Für Schlarräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse 2 bzw. SSK 3 vorzusehen.
 - c) Die betroffenen Bereiche der Gebäudefronten sind mit der jeweiligen Schallschutzklasse im Bebauungsplan gekennzeichnet.
- Grundlage für die Bemessung ist das Gutachten des RWE TÜV, Essen, 24. Juni 1997.

10. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstammiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- b) Je angelegene 4 Stellplätze ist zusätzlich mindestens 1 hochstammiger bodenständiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in der Beseiteinstellung der Stellplätze zu pflanzen bzw. alternativ mit einer Baumscheibe zu versehen. Das Erreich in den Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen.
- c) Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 25 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

11. Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die technisch erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zuzuordnen.

12. Gem. § 9 (2) BauGB

Der derzeitige Geländeverlauf - Höhenentwicklung - darf im Bereich der künftigen nicht überbauten Grundstücksflächen nicht durch unangemessene Anfüllungen und Abgrabungen (+/- 0,50 m) verändert werden.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

- a) Im Geltungsbereich sind Neubauten (nach Rechtskraft des Bebauungsplanes) nur in rot oder braunem oder weißem bis sandfarbenem Verblendmauerwerk-unglasiert, als helle Putzbauten, weiß geschlämmt Kalksandsteinbauten oder als Holzbauten auszuführen. Für untergeordnete Teillflächen (max. 15 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit, Brüstungselemente, Balkone, Stütze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

- b) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

2. DACHFORM

Dächer von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

3. DACHNEIGUNG

Alle Dächer sind mit rot oder braunem oder anthrazitfarbenen Dachpflänen (Ziegeln) oder Dachsteinen bzw. Schiefer einzudecken. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Energiesparende Dachdeckungen (z. B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) sind zulässig.

4. GARAGEN/ STELLPLÄTZE

- a) Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke), auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzugraben.
- b) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

5. VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

- a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig, soweit sie nicht als Stützmauern technisch erforderlich sind. Zäune sind nur hinter Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- b) Als Sichtschutz für Freizeite sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
- c) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch mit bodenständigen Gehölzen zu gestalten.

6. TRAUFE

- a) Die Traufhöhe der max. 2-geschossigen Einzel- und/oder Doppelhausbebauung wird taleitig mit max. 6,0 m festgesetzt.
- b) Für die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu errichtenden Gebäude wird die Traufhöhe der zwingend 2-geschossigen Einzel- und/oder Doppelhausbebauung taleitig mit max. 7,5 m festgesetzt.

- c) Die zulässige max. Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des derzeitigen gewachsenen Geländevuas an der taleitigen Gebäudekante des Hauptbaukörpers bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des außen aufgehenden Außenmauerwerkes.

7. DREMPSEL

Die Drempelhöhe darf max. 0,70 m betragen, gemessen von der Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenmauer.

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verläufungen 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 Entdeckungssite mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Für den Bebauungsbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
- Im Bereich mit festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugbietes durch die Bredelarer Straße B7 den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt. (Stand: 05.03.1997)

Blon , den 22.01.1999

I. A. Stratmann

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.

Blon , den 22.01.1999

I. A. Stratmann

Der Rat der Stadt hat am 21.03.1995 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 24.05.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marsberg , den 21.01.1999

Bürgermeister
gez. Schandelle

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 03.07.1996 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Marsberg , den 21.01.1999

Bürgermeister
gez. Schandelle

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.09.1997 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Marsberg , den 21.01.1999

Bürgermeister
gez. Schandelle

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.08.1998 bis 24.09.1998 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.

Marsberg , den 21.01.1999

Bürgermeister
gez. Schandelle

Der Rat der Stadt hat am 05.11.1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Marsberg , den 21.01.1999

Bürgermeister
gez. Schandelle

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 29.01.1999 ortsüblich bekannt gemacht 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 Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 29.01.1999 Rechtskraft erlangt.

Marsberg , den 01.02.1999

Bürgermeister
gez. Schandelle

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB (1998) hat der Rat der Stadt Marsberg am 05.11.1998 beschlossen, daß das nach altem Recht (BauGB 1987) förmlich eingeleitete Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 "Rennufer - Meisenberg" nach den Vorschriften des neuen Rechts (BauGB 1998) zu Ende geführt wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 59).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

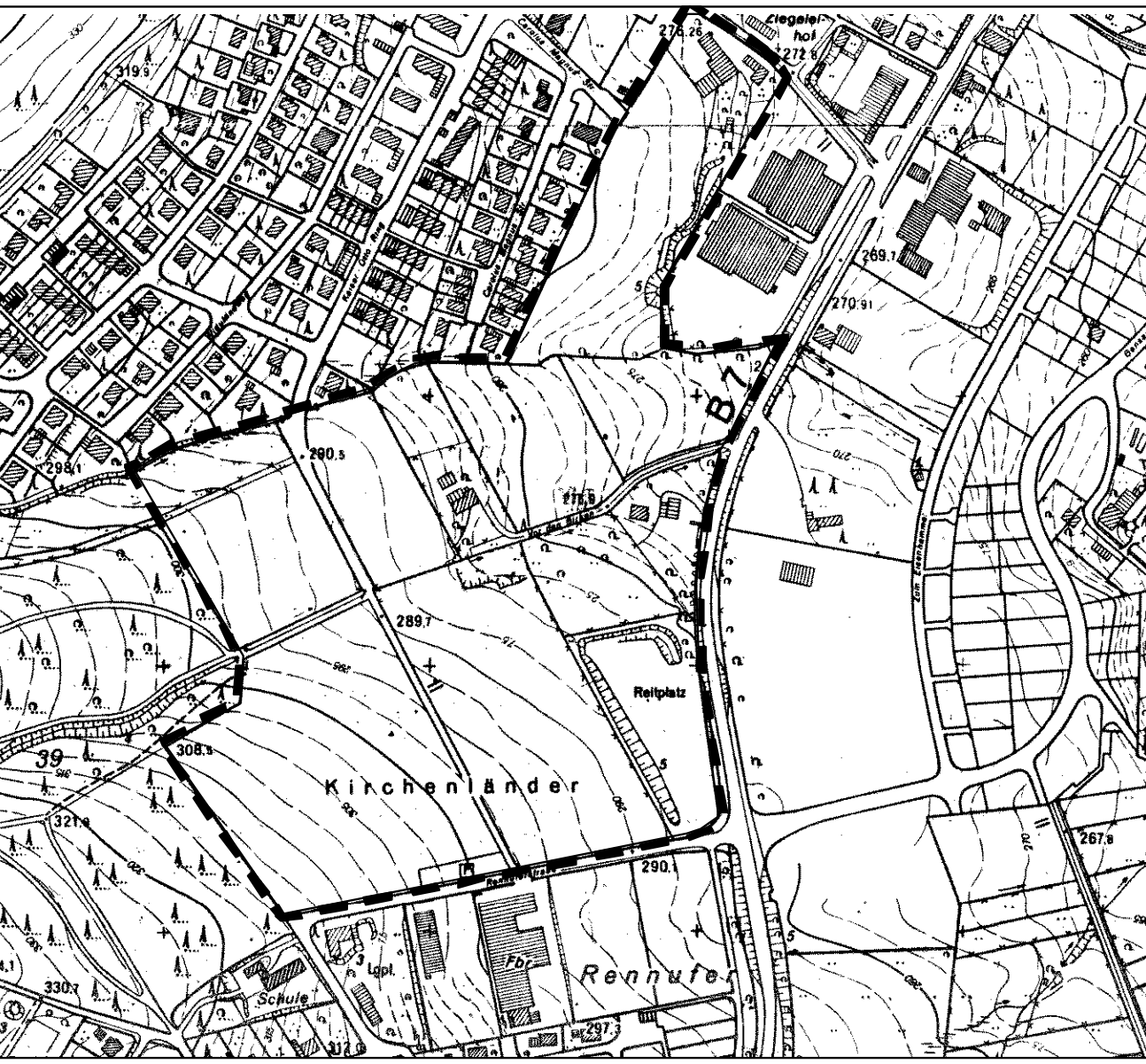
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

"RENNUFER - MEISENBERG"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	SEPT. 97	Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gem. Ratsbeschluss vom 05.11.1998
PL	JUNI '98	
PL	78 x 107	
BEARB.	VI.	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER		
PLANBEARBEITUNG		

WOLTERS PARTNER
ARCHITECTEN UND INGENIEURE
DANKERT STRASSE 15 · 48651 COESFELD
TELEFON 0254/4400-0 · FAX 0254/4400-10

Digitale Planzeichnung: Wolters Partner - MC Landschaft 7.03