PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE	Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3

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

I I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl
H max =	Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr.4

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

a	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
F + R	- Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche

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

	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
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
L	Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

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

	Vorhandene Flurstücksgrenze
214	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene 10 kV-Leitung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

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

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelserlaß vom 20.06.1996 (MBl. NW. 1996 S. 922.), Teil A und B ausgeschlossen.

Das sind :

Teil A

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B

- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben, dabei muss der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit jedoch deutlich überwiegen.

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

Im Gewerbegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

a) Die Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet entsprechend der Planzeichnung zugelassen. Der Bezugspunkt ist das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt angegeben.

b) Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

b) Im Straßenraum ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

c) Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) mit bodenständigen Gehölzen abzupflanzen.

d) Die Grundstücksfläche zur angrenzenden Verkehrsfläche ist in 3,0 m Breite mit bodenständigen Gehölzen einzugrünen.

e) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

7) Gem. § 9 (1a) BauGB

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden dem Eingriffsverursacher "Öffentliche Verkehrsfläche" als Ausgleichsfläche zugeordnet, die festgesetzten privaten Grünflächen werden dem Eingriffsverursacher "Gewerbegebiet" als Ausgleichsfläche zugeordnet.
Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem durch die Planung verursachten Eingiff insgesamt als Ausgleichsfläche zugeordnet.
Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Abrechnung der entstehenden Kosten nach den Verteilungsmaßstäben gem. § 135b BauGB.

HINWEISE

DENKMÄLER

Belange des Bodendenkmalschutzes sind direkt betroffen, da im Plangebiet das Bodendenkmal „Wüstung Twiste“ als Siedlungsareal aus dem 11. Jahrhundert liegt. Eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes erfolgt erst, nachdem die vorgesehenen Grabungsarbeiten abgeschlossen sind. Eine entsprechende Vereinbarung wurde mit dem Amt für Bodendenkmalpflege getroffen.

Sollten sonstige kulturhistorisch interessante Funde (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich 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 zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Brilon , den 12.08.1998 i. A. Klaholz

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
Brilon , den 10.05.2001 i. A. Klaholz

Der Planungsausschuß der Stadt hat am 21.01.1998 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 13.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg , den 20.06.2001

gez. Follmann
Bürgermeister i. V.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 12.10.1999 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Marsberg , den 20.06.2001

gez. Follmann
Bürgermeister i. V.

Der Planungsausschuß der Stadt hat am 21.06.2000 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Marsberg , den 20.06.2001

gez. Follmann
Bürgermeister i. V.

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.11.2000 bis 22.12.2000 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Marsberg , den 20.06.2001

gez. Follmann
Bürgermeister i. V.

Der Rat der Stadt hat am 19.03.2001 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Marsberg , den 20.06.2001

gez. Follmann
Bürgermeister i. V.

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 06.07.2001 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 Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Marsberg , den 06.07.20001

gez. Follmann
Bürgermeister i. V.

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.06.2000

§§ 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1997 (GV NW S. 458)

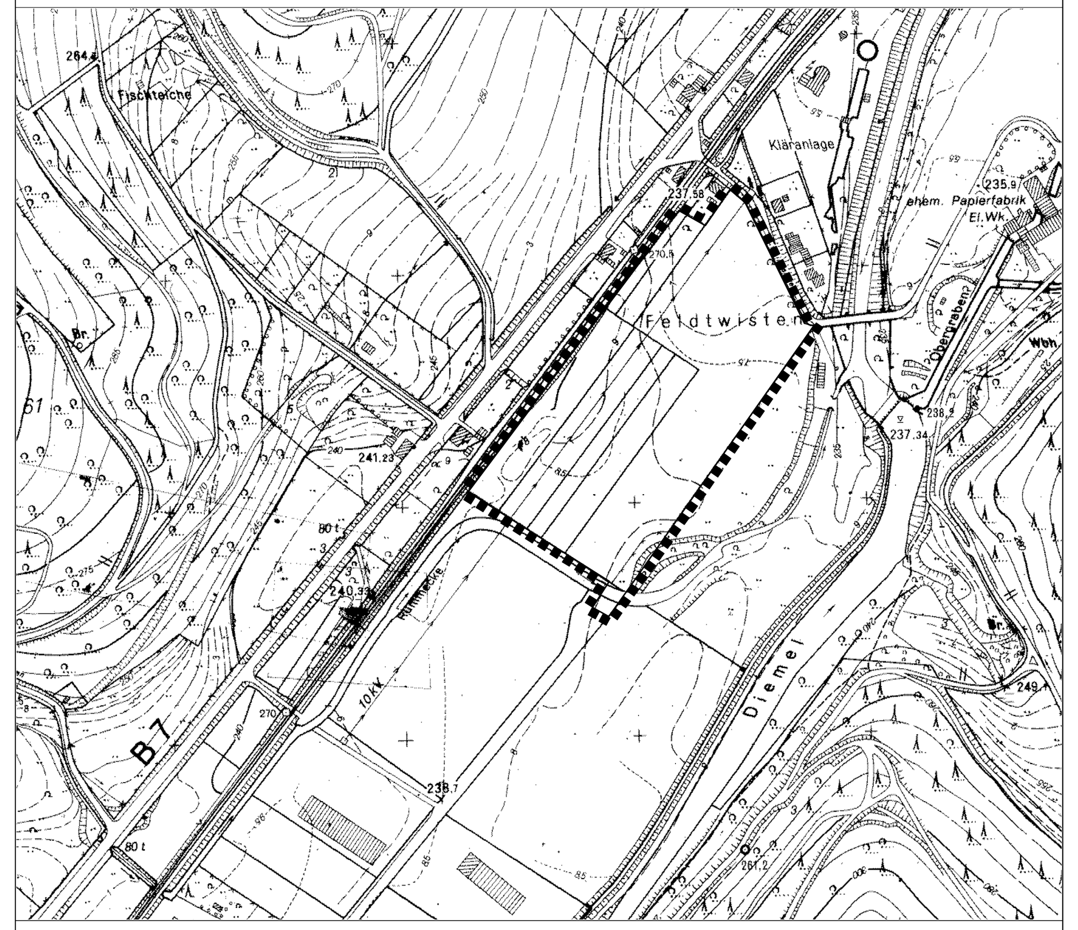
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

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. 27

"VOR DEM SCHLAGE II"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Dez. 2000	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluß vom 19.03.2001
PL[GR]	122 x 45	
BEARB.	VI.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON 02541/9408-0 · FAX 02541/6088