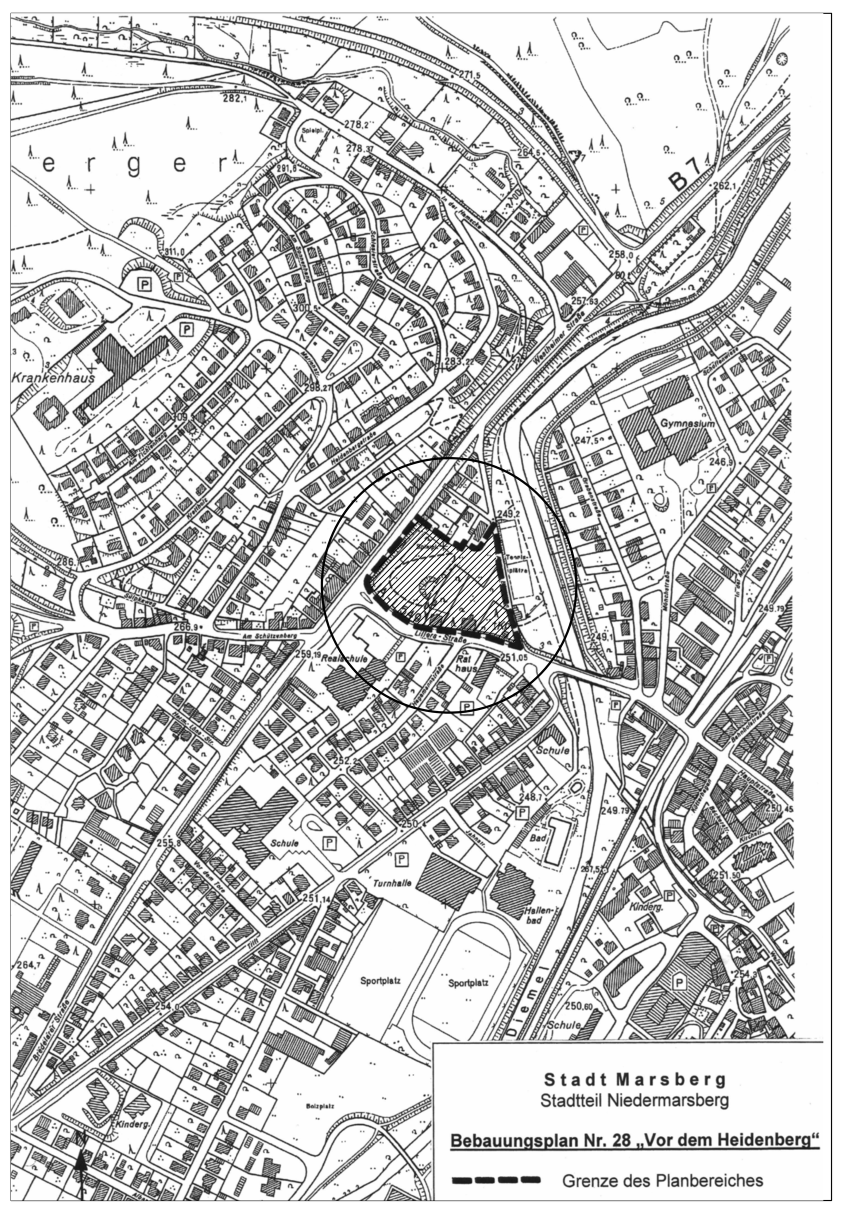
Stadt Marsberg - Bebauungsplan Nr. 28 - "Vor dem Heidenberg"

B-Plan Nr. 28 "Vor dem Heidenberg" M = 1:1000



Übersichtsplan
M = 1:5000

Erklärung der Planzeichen/ Festsetzungen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Planbestimmende Rechtsnormen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I Seite 2141 ber. 1998 I Seite 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. Teil I Seite 3762) m. W. v. 01.01.2002

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1124) (BGBl. III 213-1-2)

PlanzV ´90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000, Nr. 18, S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439, 445)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 1950, veröffentlicht 02.08.2001)

Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 2350, veröffentlicht 19.09.2001)

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I Seite 2994)

LG NW: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen – Landschaftsgesetz – in der Fassung vom 21.07.2000

Festsetzungen nach § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

Hinweis:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterscheidet im Bereich der baulichen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Sondergebiet (SO).
Beide Gebiete sind wiederum in weitere Teilgebiete differenziert worden.
Für die betreffenden Teilgebiete bestehen stellenweise jeweils eigenständige Festsetzungen.
Stellenweise erfolgt jedoch auch eine Zusammenfassung einzelner bzw. mehrerer Teilgebiete unter einer Festsetzungsformulierung.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Allgemeines Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^1

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), Teilgebiet WA^1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmegebundene Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben wird im WA^1 ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmegebundene Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben wird im WA^1 ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmegebundene Zulässigkeit von Tankstellen wird im WA^1 ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), Teilgebiet WA^1 sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, nach § 13 BauNVO zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^2

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), Teilgebiet WA^2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmegebundenen Betriebe, Gebäude, Anlagen und Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), Teilgebiet WA^2 sind Räume für die Berufsausübung im Sinne von § 13 BauNVO freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, nicht zulässig.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung:
Seniorenresidenz mit Pflegeeinrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1 bis SO^4 dient im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vorwiegend der Unterbringung von Seniorenwohnungen bzw. altengerechten Wohnungen, die eine eigenständige Lebensführung und selbständige Haushaltsführung eröffnen, sowie der Unterbringung dazugehöriger Service- und Pflegeeinrichtungen.

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1, SO^3 und SO^4

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^1, SO^3 und SO^4 sind neben Seniorenwohnungen bzw. altengerechten Wohnungen ferner zulässig:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, bis zu einer Verkaufsfläche von je 75 m²
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
5. Wohnungen für Bedienstete in der Seniorenpflege und -betreuung.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^1, SO^3 und SO^4 sind nach § 13 BauNVO daneben Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, einschließlich zugehöriger Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, zulässig, sofern die Tätigkeiten der Versorgung des Gebietes dienen.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^1, SO^3 und SO^4 sind andere als die genannten Betriebe, Gebäude, Anlagen und Nutzungen nicht zulässig.

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^2

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^2 sind Seniorenwohnungen bzw. altengerechte Wohnungen zulässig.

Zulässig sind im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^2 ferner die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sofern die betreffenden Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen und Nutzungen in ihrem Umfang den Wohnnutzungen untergeordnet sind.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^2 sind andere als die genannten Betriebe, Gebäude, Anlagen und Nutzungen nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^2 sind Räume und Gebäude für die Berufsausübung im Sinne von § 13 BauNVO freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§16, 18, 19 und 21 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^1

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO	0,8

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^1 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

Die Höhe bzw. Firsthöhe (FH) der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^1 darf eine Höhe von 263,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 266,0 m über NN nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^2

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO	0,6

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum ein Vollgeschoß umfassen.

Die Höhe bzw. Firsthöhe (FH) der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^2 darf eine Höhe von 258,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 262,0 m über NN nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO	0,5
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO	1,5

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

Die Höhe bzw. Firsthöhe (FH) der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1 darf eine Höhe von 268,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 272,0 m über NN nicht überschreiten.

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^2

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO	1,2

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

Die Höhe bzw. Firsthöhe (FH) der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^2 darf eine Höhe von 264,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 268,0 m über NN nicht überschreiten.

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^3

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO	0,5
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO	2,0

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf vier Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum drei Vollgeschosse umfassen.

Die Höhe bzw. Firsthöhe (FH) der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^3 darf eine Höhe von 267,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 273,0 m über NN nicht überschreiten.
Davon abweichend können Gebäude und Gebäudeteile bis zu einer anteiligen Grundfläche von 30% der Gesamtgrundfläche im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^3 maximal eine Höhe von 276,0 m über NN aufweisen.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 276,0 m über NN ist im Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^3 nicht zulässig.

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^4

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO	0,55
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO	1,65

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^4 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

Die Höhe bzw. Firsthöhe (FH) der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^4 darf eine Höhe von 261,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 264,0 m über NN nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^4 sind Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^4 eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m durch Gebäudeteile unterhalb der geplanten Geländeoberflächen auf der zur Erschließungsstraße gerichteten Gebäudeseite zulässig.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^3 sind außerhalb der überbaubaren Fläche im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO Brückenanlagen <u>ohne</u> Wand- und Dachkonstruktionen, die zur Erschließung des Hauptgebäudes erforderlich sind, bis zu einer Gesamtbreite von 4,0 m grundsätzlich zulässig. Davon abweichend können Brückenanlagen <u>mit</u> transparenten Wand- und Dachkonstruktionen im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^3 die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 5,0 m überschreiten. Brückenanlagen mit <u>nicht-transparenten</u> Wand- und Dachkonstruktionen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^1 und WA^2

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), Teilgebiet WA^1 und WA^2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

offenen Bauweise — o

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^1 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Länge der betreffenden Hausform 50 m überschreiten darf.

abweichende Bauweise — a

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^2 und SO^3

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^2 und SO^3 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

offenen Bauweise — o

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^4

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^4 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Länge der betreffenden Hausform 50 m nicht überschreiten darf.

abweichende Bauweise — a

Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Sondergebietes (SO) sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO und § 21 a BauNVO)

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^4 sind Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Verkehrsflächen und Anschluß der Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- oder Ausfahrt mit zulässiger Fahrrichtung

Eingeschränkte Fahrrichtung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtfeld

Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden Anlagen und Hindernissen ab 70 cm über O.K. Fahrbahn freizuhalten.

Versorgungsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 BauGB)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Sondergebietes (SO) als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB), unterirdisch — SW

Leitungsrecht zugunsten der Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) — 3,00

Die mit einem Leitungsrecht im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von einer Bebauung freizuhalten.
Weiterhin ist die mit einem Leitungsrecht im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegte Fläche von Baumpflanzungen freizuhalten.

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung Parkanlage
(§ 9 Nr. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient dem Ausgleich der Eingriffsfolgen im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet So^1 bis SO^4.
Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf einem Flächenanteil von 40 % (Pflanzfläche) mit einer flächigen und dauerhaften Bepflanzung aus Gehölzen entsprechend der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Vorgaben zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind überwiegend als Wiesenfläche zu gestalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^2

Da im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), Teilgebiet WA^2 ein Vollausgleich der Eingriffsfolgen nicht durchgeführt werden kann, werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der ermittelten Biotop-Punkt-Defizite in Höhe von 1552 Punkten in der Gemarkung Meerhof, Flur 3, Flurstück 185 und 187 (Nuttlerfeld) vorgenommen.

Die Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Abrechnung der entstehenden Kosten nach den Verteilungsmaßstäben gemäß § 135 b BauGB.

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1 bis SO^4

Da im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^1 bis SO^4 einschließlich der zugeordneten Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Vollausgleich der Eingriffsfolgen nicht durchgeführt werden kann, werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der ermittelten Biotop-Punkt-Defizite in Höhe von 5.447 Punkten in der Gemarkung Meerhof, Flur 3, Flurstück 185 und 187 (Nuttlerfeld) vorgenommen.

Die Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Abrechnung der entstehenden Kosten nach den Verteilungsmaßstäben gemäß § 135 b BauGB.

Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

<u>Anpflanzungen</u> auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Anpflanzung von Bäumen, Heistern und Sträuchern hat mit standortgerechten Gehölzarten und unter Berücksichtigung der nachfolgenden Angaben zu erfolgen.

Die Anpflanzungen sind in dichtem Pflanzverband zu erstellen.

Dieses beinhaltet pro 1,5 m² Pflanzfläche – rechnerisch – mindestens ein Gehölz der angegebenen Mindestqualität anzupflanzen.
In Abhängigkeit von der Auswahl und Anordnung der Gehölzarten kann die Pflanzdichte innerhalb der Pflanzfläche variiert werden, muss die getroffene Anforderung (ein Gehölz/ 1,5 m²) jedoch rechnerisch erfüllen.

<u>Anpflanzungen</u> im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^1 bis SO^4

Im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1 bis SO^4 ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen.

zu pflanzender Laubbaum

Bei den gemäß zeichnerischem Planteil angegebenen Baumstandorten handelt es sich um vorgeschlagene Standorte.

<u>Anpflanzungen</u> im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), Teilgebiet WA^2

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^2 ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Dachflächengestaltung

Allgemeines Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^1 bis WA^2

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), Teilgebiet WA^1 und WA^2 sind bei den Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.
Davon abweichend, sind auch Mansard- bzw. geknickte Walmdächer zulässig.
Bei den Dacheindeckungen sind nachfolgende Farben zulässig: naturrote, rotbraune, braune, grauschwarze und schwarze Farben.
Die Verwendung von engobierten Materialien ist bei der Dacheindeckung zulässig.
Die Verwendung von glasierten, glänzenden und reflektierenden Materialien ist bei der Dachflächengestaltung grundsätzlich ausgeschlossen.
An untergeordneten Gebäudeteilen. d.h. Gauben, Vor- und Anbauten, sind darüber hinaus Tonnendächer zulässig.
Zulässig sind bei diesen Gebäudeteilen auch Blech- bzw. sonstige metallene Dacheindeckungen, die dem Charakter, d.h. der Optik des Werkstoffs entsprechen.
Grundsätzlich ausgeschlossen sind bei Dachdeckungen rötliche, gelbliche oder bronzefarbene Metalloptiken.

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1 bis SO^2

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^1 bis SO^2 sind bei den Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.
Bei den Dacheindeckungen sind nachfolgende Farben zulässig: naturrote, rotbraune, braune, grauschwarze und schwarze Farben.
Die Verwendung von engobierten Materialien ist bei der Dacheindeckung zulässig.
Die Verwendung von glasierten, glänzenden und reflektierenden Materialien ist bei der Dachflächengestaltung grundsätzlich ausgeschlossen.
An untergeordneten Gebäudeteilen. d.h. Gauben, Vor- und Anbauten sind darüber hinaus Tonnendächer zulässig.
Zulässig sind bei diesen Gebäudeteilen auch Blech- bzw. sonstige metallene Dacheindeckungen, die dem Charakter, d.h. der Optik des Werkstoffs entsprechen.
Grundsätzlich ausgeschlossen sind bei Dachdeckungen rötliche, gelbliche oder bronzefarbene Metalloptiken.

Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^3 bis SO^4

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO^3 bis SO^4 sind bei den Haupt- und Nebengebäuden Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.
An untergeordneten Gebäudeteilen. d.h. Gauben, Vor- und Anbauten sind darüber hinaus Tonnendächer zulässig.
Bei den Dacheindeckungen sind nachfolgende Farben zulässig: naturrote, rotbraune, braune, grauschwarze und schwarze Farben.
Die Verwendung von engobierten Materialien ist bei der Dacheindeckung zulässig.
Die Verwendung von glasierten, glänzenden und reflektierenden Materialien ist bei der Dachflächengestaltung grundsätzlich ausgeschlossen.
Zulässig sind auch Blech- bzw. sonstige metallene Dacheindeckungen, die dem Charakter, d.h. der Optik des Werkstoffs entsprechen.
Grundsätzlich ausgeschlossen sind bei Dachdeckungen rötliche, gelbliche oder bronzefarbene Metalloptiken.

Fassadengestaltung

Allgemeines Wohngebiet (WA), Teilgebiet WA^1 bis WA^2 und Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO^1 bis SO^4

Gebäudefassaden sind - mit Ausnahme von Sichtbetonflächen und Sichtmauerwerk - nicht im Rohzustand zu belassen, sondern zu verputzen, zu streichen oder zu verkleiden.
Zulässig sind bei den Fassadenflächen helle Farben.

Ferner sind die Ziegelfarbtöne rot und dunkelrot sowie entsprechende Nuancierungen in rotbunt, rotgrau, rotschwarz, und rotgeflammt zulässig.

Bei Holzverkleidungen sind darüber hinaus lasierende und sonstige nicht deckende Anstriche zulässig, die den Charakter des Baustoffes nicht überdecken.

Bei Blech- oder sonstigen metallenen Fassadenverkleidungen oder -elementen sind ferner Farbgestaltungen zulässig, die dem Charakter, d.h. der Optik des unbehandelten Werkstoffs entsprechen.
Grundsätzlich ausgeschlossen sind bei Fassadenverkleidungen rötliche, gelbliche oder bronzefarbene Metalloptiken.

Eine abweichende Farbwahl ist zulässig, sofern sich die entsprechend gestalteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfassadenfläche unterordnen.

Die Verwendung von glasierten Materialien ist bei der Fassadengestaltung grundsätzlich ausgeschlossen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalpflege

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt/ unbewegliches Kulturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB) — D

Bei Bodeneingriffen im Bereich der Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist das Westf. Museum f. Archäologie/ Amt für Bodenpflege vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeplant werden kann.

Bei Bodeneingriffen können 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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax: 02761/ 2466) 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 Bodendekmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittelrückstände und Blindgänger

Bei Baugenehmigungen ist aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW auf folgendes hinzuweisen:
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, Telefax: 02992/ 602-245) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-2139, Telefax: 02931/ 82-2520) zu verständigen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestand

Wohngebäude

gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer — 209

Böschung

Höhenlinie

Höhenangabe — 398.0

Verfahrensvermerke

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Marsberg, den 29.01.2004

....

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Vor dem Heidenberg" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.1998 durch den Rat der Stadt Marsberg beschlossen worden. Der Beschluss is entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marsberg am 22.11.2002 bekanntgemacht worden.

Marsberg, den 29.01.2004

Der Bürgermeister

....
(Schandelle)

Die öffentliche Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch eine Bürgerversammlung am 03.12.2002 durchgeführt.

Marsberg, den 29.01.2004

Der Bürgermeister

....
(Schandelle)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Vor dem Heidenberg" hat mit der Begründung in der Zeit vom 28.04.2003 bis 30.05.2003 im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marsberg am 28.03.2003 bekanntgemacht worden.

Marsberg, den 29.01.2004

Der Bürgermeister

....
(Schandelle)

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Vor dem Heidenberg" hat mit der Begründung in der Zeit vom 27.10.2003 bis 10.11.2003 im Rathaus gemäß Ratsbeschluss vom 06.10.2003 erneut öffentlich ausgelegen.

Marsberg, den 29.01.2004

Der Bürgermeister

....
(Schandelle)

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind mit Schreiben vom 09.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 BauGB aufgefordert worden.

Marsberg, den 29.01.2004

Der Bürgermeister

....
(Schandelle)

Der Rat der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2003 den planungsrechtlichen Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 28 "Vor dem Heidenberg", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Marsberg, den 29.01.2004

Der Bürgermeister

....
(Schandelle)

Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie der Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtsmöglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 28 "Vor dem Heidenberg" mit Begründung sind am 19.12.2003 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marsberg bekanntgemacht worden.
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 28 mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Marsberg, den 29.01.2004

Der Bürgermeister

....
(Schandelle)

Stadt Marsberg
Stadtteil Niedermarsberg

Bebauungsplan Nr. 28
"Vor dem Heidenberg"

Entwurf M = 1:1000

Stand: 19.08.2003	Bearbeitet: Mey.	Gezeichnet: He.

0 50 100

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