



# STADT MARSBERG

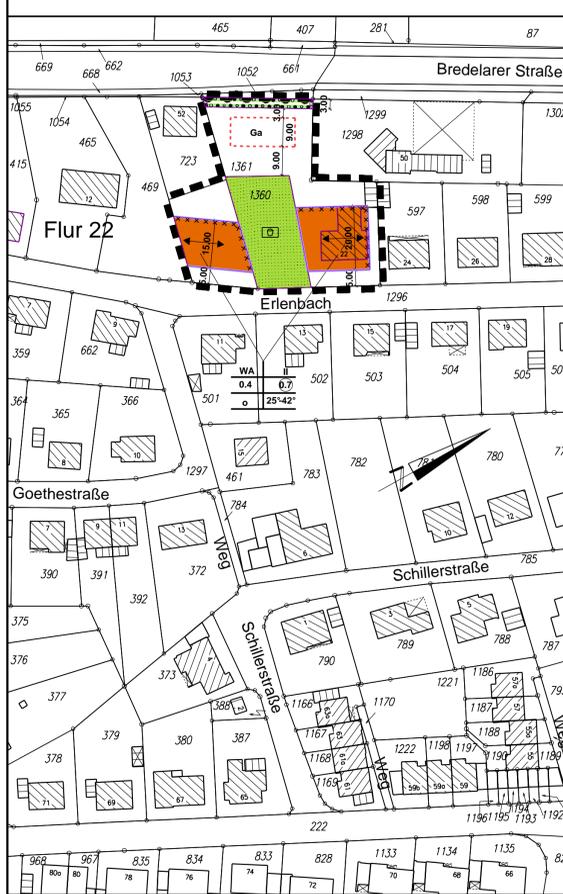
## 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gansau" im Stadtteil Niedermarsberg

### Maßstab 1 : 1.000

#### Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Stand der 17. Änderung



#### 20. Änderung



#### PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der z. Zt. gültigen Fassung, des § 2 (1) und § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung, der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der z.Zt. gültigen Fassung, der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW 2000, Nr. 18, S 256) in der z. Zt. gültigen Fassung und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) in der z.Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Marsberg in seiner Sitzung am 11.12.2009 die 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Gansau" im Stadtteil Niedermarsberg bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

#### A. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

##### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### WA

Allgemeine Wohngebiete § 4 i. V. mit § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO  
Zulässig sind im WA  
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.  
Ausnahmsweise zulässig sind im WA  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

##### II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16, 17, 18 BauNVO

##### 0,4

Grundflächenzahl § 16, 17, 19 BauNVO

##### 0,7

Geschoßflächenzahl § 16, 17, 20 BauNVO  
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschoßflächen die Flächen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzuberechnen.

##### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze

Für die festgesetzte Wohnbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten maximal zulässig.  
Garagen i. S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### VERKEHRSLÄCHEN, SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

##### GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

- Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz

##### UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

- Ga Fläche für Garagen

##### IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Lärmbelastete Gebäudefronten zur Bredelarer Straße  
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bredelarer Straße werden bei einer baulichen Einrichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.  
Für die der Bredelarer Straße (B 7) zugewandten Fassaden werden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III (gem. VDI-Richtlinie 2719) festgesetzt. Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung festgesetzt.

##### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG § 9 Abs. 1 Nr.25 Buchst.a BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.  
Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegte Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

##### GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB

- Plangebietsgrenze

#### INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird gemäß § 10 BauGB mit Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

#### B. FESTSETZUNG VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauONW)

25°-42°

Zulässige Dachneigung  
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.



Hauptfächrichtung  
Im Übrigen gelten die Festsetzungen weiterhin, die im Bebauungsplan sowie in den Änderungsverfahren festgesetzt wurden.

#### C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude
- Geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien in m bezogen auf NN
- Geländepunkt mit Höhenangabe in m bezogen auf NN
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Nordpfeil

#### D. HINWEISE

##### 1. Bodendenkmäler

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 tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02992/6021; Fax 02992/602-202) 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 Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

##### 2. Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen

Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination (u.a. zu erkennen am Geruch oder an der Verfärbung) der natürlichen Bodenbeschaffenheit bestehen, ist unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz (FD 34) des Hochsauerlandkreises, Steinstraße 27, 59872 Meschede (Tel. 0291/94-1634; Fax 0291/94-1629) und die Stadt Marsberg, Rathaus (Tel. 02992/602-273; Fax 02992/602-202) in Kenntnis zu setzen.

##### 3. Kampfmittel

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. 02992/602-273; Fax 02992/602-202) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst 02931/82-2139; Telefax 02931/82-2520) zu verständigen.

#### VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.  
Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Die Aufstellung dieser 20. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2, Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zur Zeit geltenden Fassung am 10.12.2008 durch den Planungsausschuss der Stadt Marsberg beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marsberg am 07.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde in der Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Marsberg am 10.12.2008 gefasst. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 07.09.2009.

Marsberg, den 06.11.2009  
Der Bürgermeister  
gez. H. Klenner

Der Entwurf dieser 20. Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung auf Beschluß des Planungsausschusses der Stadt Marsberg in der Zeit vom 15.09. bis 16.10.2009 im Rathaus in Marsberg gem. § 3, Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marsberg am 07.09.2009 bekanntgemacht worden. Im selben Zeitraum ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt worden. Die Bekanntmachung beinhaltet den Hinweis auf die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB.  
Marsberg, den 06.11.2009  
Der Bürgermeister  
gez. H. Klenner

Der Rat der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 11.12.2009 den planungsrechtlichen Teil des Entwurfes der 20. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gem. § 10, Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB als Satzung und die Begründung dazu beschlossen.

Marsberg, den 15.12.2009  
Der Bürgermeister  
gez. H. Klenner

Der Satzungsbeschuß ist gem. § 10, Abs. 3 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marsberg am 18.12.2009 bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann diese 20. Änderung des Bebauungsplan eingesehen werden kann. Gemäß § 10, Abs. 3 BauGB tritt die 20. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung in Kraft.

Marsberg, den 28.12.2009  
Der Bürgermeister  
gez. H. Klenner

Beseinigung  
Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Marsberg, den 28.12.2009  
Der Bürgermeister  
gez. H. Klenner

Ausfertigung:  
Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Marsberg, den 28.12.2009  
Der Bürgermeister  
gez. H. Klenner

#### AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M.: 1 : 5.000



#### ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 5.000



DER PLANVERFASSER:



PROJEKT NR. 1809_260		STADT MARSBERG	BLATT NR. Maßstab 1 : 1.000
<b>20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gansau" im Stadtteil Niedermarsberg</b>			
ENTWURF	DATUM	NAME	ÄNDERUNGEN
GEZEICHNET			DATUM
DER BAUHERR:			NAME
AUFGESTELLT: MESCHEDER, 07.2009/11.2009/06.2010		PLAN NAME: Plan060610	
DIPL.-ING. H.-G. BINGENER			