

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 8 BauNVO)**

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Zulässig sind:

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

3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Betriebe des Bahnbereichs,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

4. Nicht zulässig sind:

 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Engeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

1. Das engeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

2. Zulässig sind nicht wesentlich störende:

 - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Nicht zulässig sind:

 - Einzelhandelsbetriebe
 - Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Tankstellen,
 - Vergrüßungsstätten,
 - Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,
 - Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) beträgt 12 m über der mittleren Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück. Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1 m überschritten werden. Unterkerulungen sind nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausschließlich innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. In allen Baugruben ist zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und überdachten Stellplätzen (Carports) bzw. Garagen ein Mindestabstand von 5 m als Aufstellfläche für Fahrzeuge einzuhalten. Dieser Mindestabstand gilt nicht für den seitlichen Abstand.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind mit „L (1)“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marsberg und der Anlieger zu belasten. Zweck ist die Führung eines offenen Grabens zur Aufnahme und Leitung des im Plangebiet austretenden Hangwassers. Die als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind mit „L (2)“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marsberg, öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger zu belasten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

In der mit „L (1)“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Ausnahme der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen aufstehende Gehölze zu erhalten. Die Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten. Auch Nebenanlagen sind nicht zulässig.

In der mit „L (2)“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Baugrundstücke zur Vincenzstraße mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke aus standortgerechten, heimischen Arten einzuzäunen. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und von jeder Bebauung freizuhalten. Auch Nebenanlagen sind nicht zulässig.

In der mit „L (3)“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Baugrundstücke nach Süden und zur östlichen Verkehrsfläche mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke aus standortgerechten, heimischen Arten einzuzäunen. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und von jeder Bebauung freizuhalten. Auch Nebenanlagen sind nicht zulässig.

In der mit „L (4)“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke aus standortgerechten, heimischen Arten einzuzäunen. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)**

Doppelhäuser sind bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, Dachneigung, -aufbauten (Dachgauben) und -anschnitte, der Zweckerker- und -giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.

Erfindungen zu den in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

Hinweise

- Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**

Sind bei der Durchführung des Bauverfahrens beim Erdäushub außer- gewöhnliche Verfabrungen festzustellen oder werden verstaubte Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Marsberg (Tel. 0293292-1) und/oder der Bezugsbereich Amberg - Staatlicher Kammerfürsorgeamt, Außenstelle Hagen (Tel. 029318927-0 oder 6927-3880; Fax 029318927-3886) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 0293182-2281; Fax 0293182-2648 oder -2132) zu verständigen.
- Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Altlasten**

Das Verzeichnis der Altlastungen und Abstände des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet eine Ertragsangabe, welche unter der Flächennummer 194518-27 geführt wird. Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen bestehen nicht.

Werden bei Teilbaubarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Umweltschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 029194-0) umgehend zu informieren.
- Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Stollen, aber auch Zeugnisse des kulturellen und/oder zivilen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marsberg (Tel. 0293292-1) als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Obermarsberg - Staatlicher Kammerfürsorgeamt, Außenstelle Hagen (Tel. 029193750; Fax 0291937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei Werktage im unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).
- Artenschutz**

Ein Abriss von Gebäuden sollte im Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 28. Februar erfolgen. Die Beseitigung von Gehölzen sollte im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Stadberger Kupferdistrikt". Ein Abbau von Mineralien hat unter dem Plangebiet nicht stattgefunden. Deshalb ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
- Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan verursacht einen planungsrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in Höhe von 60,375 Wertpunkten erforderlich:

 - Südlich des Plangebiets liegt eine derzeit als Heide genutzte Fläche (Code Nr. 13, 4 Wertpunkte). Sie liegt in der Gemarkung Obermarsberg, Flur 9, Flurstück 46. Die Größe der Fläche beträgt 1.048 m². Hier wird eine Feldhecke aus bodenständigen, standorttypischen Gehölzen angelegt (Code Nr. 39, 7 Wertpunkte).
 - Eine weitere Fläche, die dem Ausgleich dient, ist eine Fläche der Landesgrenze zu Hessen nördlich Erlinghausen. Sie liegt in der Gemarkung Niedermarsberg, Flur 4, Flurstück 275. Die Größe der Fläche beträgt 19.330 m². Sie wird derzeit als Intensivgrünland, Wiese genutzt (Code Nr. 13, 4 Wertpunkte). Hier wird das vorhandene Grünland extensiviert.
 - Der Waldausgleich und der verbleibende Ausgleichsbedarf werden in der Gemarkung Brilon, Flur 54, Flurstücke 116 und 117 durchgeführt. Hier befindet sich derzeit eine Waldschuttbaukultur (Code Nr. 8, 3 Wertpunkte). Die Fläche wird mit heimischen, bodenständigen Laubbäumen aufgeforstet (Code Nr. 31, 7 Wertpunkte).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 1990 BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
- vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 968), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- BImSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesimmissionsschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der zur Zeit gültigen Fassung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat am 22.11.2017 beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluss ist am 23.04.2020 ortsbekannt gemacht worden.

Marsberg, den 09.03.2023

gez. T. Schröder
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan im Zeitraum vom 24.03.2017 bis 24.04.2017 bei der Stadtwirtschaft Marsberg öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben wurde.

Marsberg, den 09.03.2023

gez. T. Schröder
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat am 22.11.2017 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Marsberg, den 09.03.2023

gez. T. Schröder
Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2020 bis 04.06.2020 öffentlich ausliegen.

Marsberg, den 09.03.2023

gez. T. Schröder
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die beschriebenen Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.04.2020 um Stellungnahme bis zum 03.06.2020 gebeten worden.

Marsberg, den 09.03.2023

gez. T. Schröder
Bürgermeister

BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Marsberg hat am 02.02.2022 gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 09.03.2023

gez. T. Schröder
Bürgermeister

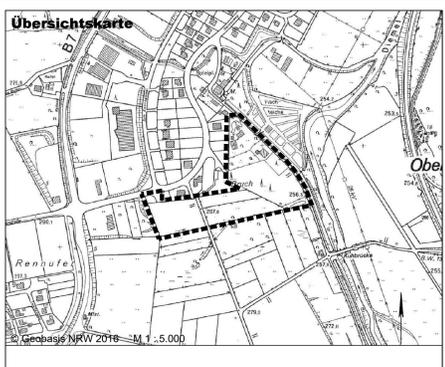
BEKANNTMACHUNG

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplans am 11.02.2022 ortsbekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 GO NRW hingewiesen.

Dieser Bebauungsplan hat am 11.02.2022 Rechtskraft erlangt.

Marsberg, den 09.03.2023

gez. T. Schröder
Bürgermeister



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 8 BauNVO)

GEe Engeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

minimale Fahrbahnhöhe in m über Normalhöftruf (NHN)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

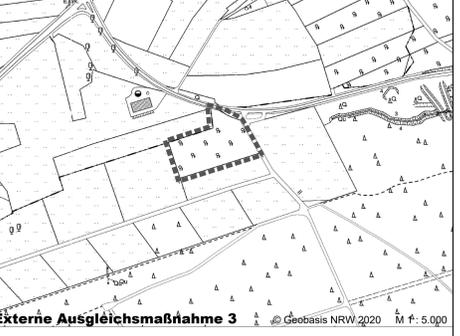
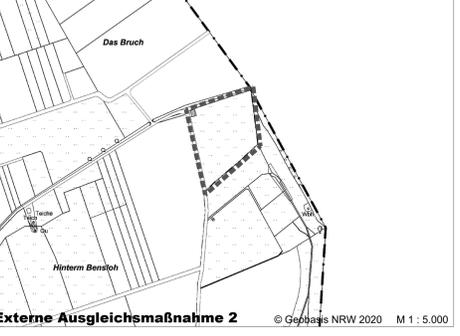
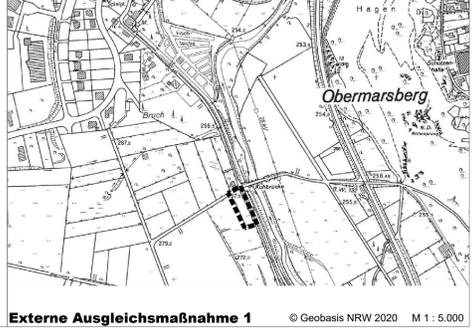
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mögliche Parzellierung

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



**STADT MARSBERG
STADTTEIL
OBERMARSBERG**

**Bebauungsplan Nr. 6
"Vincenziusstraße"**

Blatt: 1 / 1

Maßstab im Original: 1 : 500 Blattformat: DIN A 1

Planstand: Satzungsbeschluss vom 03.02.2022