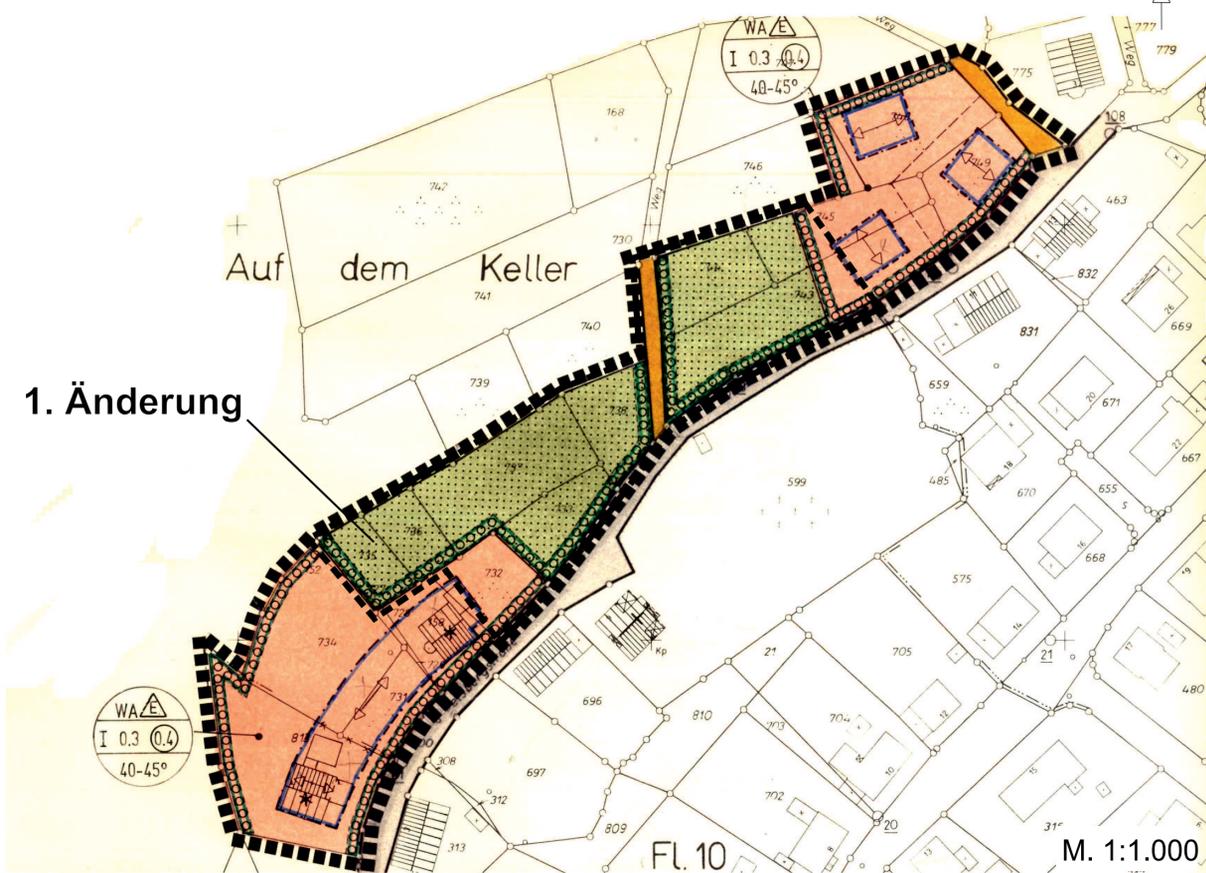


# Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



# 1. Änderung



# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Planungsausschuss der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nordwestlich der Felsbergstraße“ durchzuführen. Marsberg, den 02.06.2014

gez. Maria Lindemann  
Allgemeine Vertreterin

Diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.02.2014 bis 14.03.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Marsberg, den 02.06.2014

gez. Maria Lindemann  
Allgemeine Vertreterin

Der Rat der Stadt Marsberg hat am 15.05.2014 nach § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nordwestlich der Felsbergstraße“ als Satzung beschlossen. Marsberg, den 02.06.2014

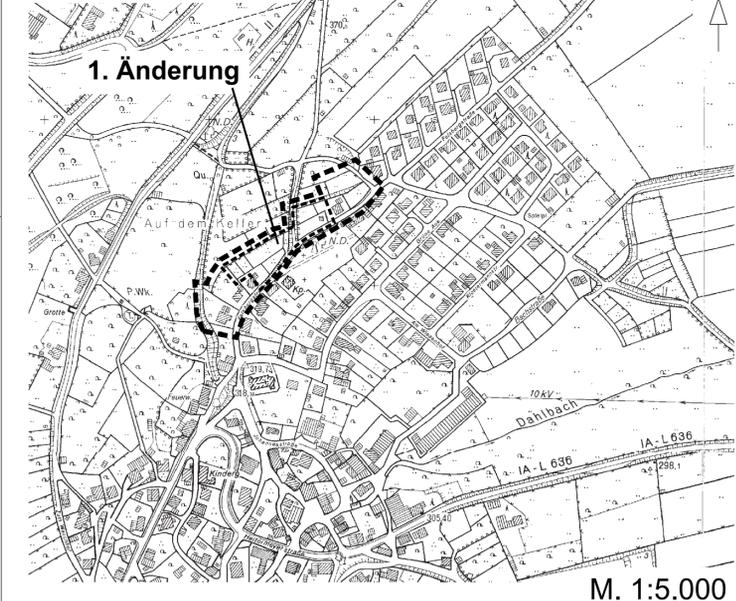
gez. Maria Lindemann  
Allgemeine Vertreterin

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am 30.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht 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 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

Diese Bebauungsplanänderung hat am 30.05.2014 Rechtskraft erlangt. Marsberg, den 02.06.2014

gez. Maria Lindemann  
Allgemeine Vertreterin

# Übersichtsplan



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete; Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

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

**I** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
**0,3** Grundflächenzahl  
**0,4** Geschossflächenzahl

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

**E** Nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ-UND ERHALTUNGSBINDUNG

Flächen zur Anpflanzung und Ergänzung bestehender Hecken (bodenständige Laubgehölze) - ausgenommen sind Grundstückseinfahrten.

### SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
- - - - - Änderungsbereich

### BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

○ - - - - - Vorhandene Flurstücksgrenze  
737 Vorhandene Flurstücksnummer  
■ Vorhandenes Gebäude

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

← → Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
40 - 45° Dachneigung

## EINGRIFFSREGELUNG gem. § 9 Abs. 1a BauGB

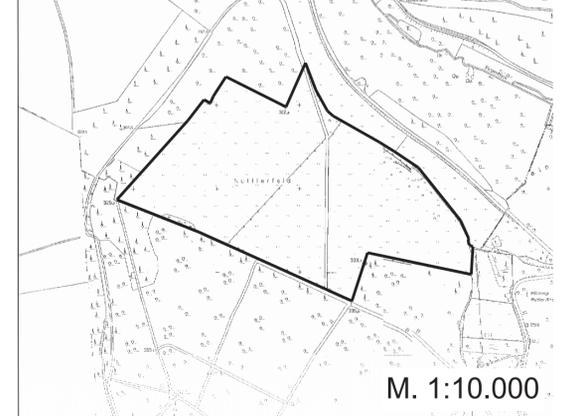
Die Ausgleichsmaßnahmen werden extern auf dem städtischen Ausgleichsflächenpool „Nuttler Feld“ (Gemarkung Meerhof, Flur 3, Parzelle 187) dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

Zusätzlich zum externen Ausgleich auf dem Ausgleichsflächenpool „Nuttler Feld“ ist je 200 qm Grundstücksfläche im neu geschaffenen Allgemeinen Wohngebiet ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke Gemarkung Oesdorf, Flur 9, Flurstücke 744, 903, 1101, und 1102 erfolgt die Ausgleichspflanzung auf den Grundstücken Gemarkung Oesdorf, Flur 9, Flurstücke 744 und 746.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke Gemarkung Oesdorf, Flur 9 Flurstücke 737, 937, 970, 971 erfolgt die Ausgleichspflanzung auf dem Grundstück Gemarkung Oesdorf, Flur 9, Flurstück 202.

## AUSGLEICHSFLÄCHENPOOL „NUTTLER FELD“



## ERLÄUTERUNGEN

### Inhalt der 1. Änderung:

- 1** Änderung der Festsetzung „Private Grünfläche“ in „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) und Erweiterung der überbaubaren Flächen.
- 2** Ergänzung der Flächen zur Anpflanzung von Hecken.

Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich eine Reduzierung der „Privaten Grünfläche“ und eine Erweiterung der „Allgemeinen Wohngebiete“.

### HINWEIS

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 „LWL-Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Künftige Bauherren werden auf möglicherweise verkarsteten Untergrund hingewiesen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund im Hinblick auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu prüfen.

**Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nordwestlich der Felsbergstraße“, soweit durch die 1. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.**

Stadt  
**Marsberg**  
-Bauamt-

**STADT MARSBERG  
STADTTEIL Oesdorf**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
“Nordwestlich der Felsbergstraße”**

**- 1. ÄNDERUNG -**

Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluss vom 15.05.2014

Februar 2014

Maßstab 1:1.000