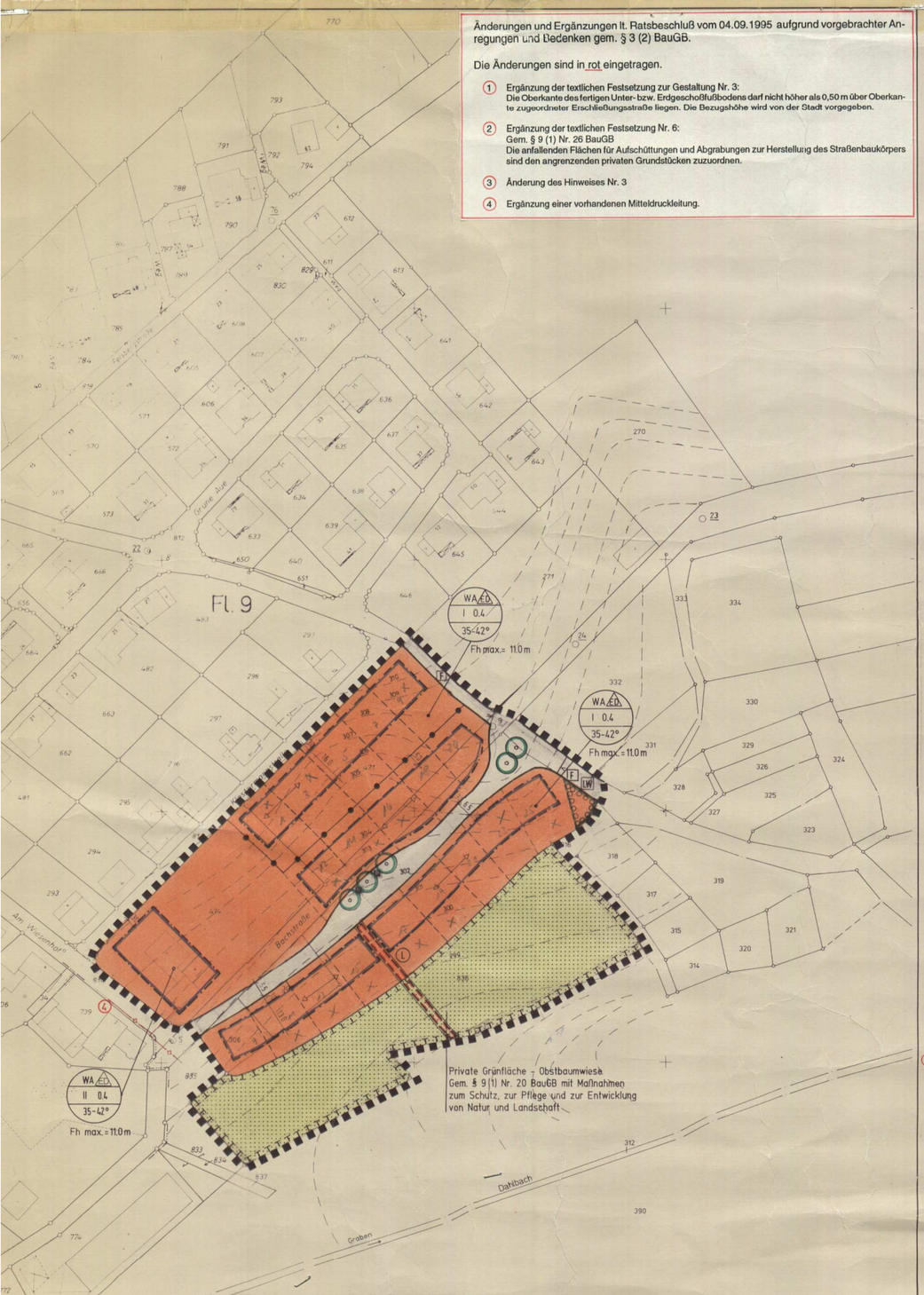
B - Plan Nr. 4

Bachstraße

Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom 04.09.1995 aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB.

Die Änderungen sind in rot eingetragen.

1. Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Gestaltung Nr. 3:
   Die Oberkante des fertigen Unter- bzw. Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt vorgegeben.
2. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6:
   Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
   Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen.
3. Änderung des Hinweises Nr. 3
4. Ergänzung einer vorhandenen Mitteldruckleitung.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

Fh max. = — Maximale Firsthöhe

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F - Fußweg

LW - landwirtschaftliche Wegefläche

P - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche (Obstbaumwiese)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

474 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4 — Leitungen z.B. 10 kV Freileitung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

35 - 42 ° — Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1) Alle Dächer sind mit rot bis anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) einzudecken. Glasdächer zur Solarenergienutzung sind ausnahmsweise zulässig.
2) Die Drempelhöhe darf max. 50 cm betragen, gemessen von der Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenmauer.
3) Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt vorgegeben.
4) Als Grünordnungsmaßnahmen der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **Gem. § 12 BauNVO**
   Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand und zwar nur bis zur Höhe der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze zulässig.

2) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
   Je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3) **Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
   Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude nördlich der Klostermannstraße und nördlich der Bachstraße bzw. des Untergeschoßfußbodens der Gebäude südlich der künftigen Bachstraße.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
   a) Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind als Wiese mit Obstbaumhochstämmen zu gestalten. Die Pflege beschränkt sich auf einen Verjüngungsschnitt der Bäume im 3 - jährigen Turnus und 1 x jährliche Mahd im Herbst.
   b) Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 3,00 m befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) sind bodenversiegelnde Ausfertigungen unzulässig.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
   a) Die Grünordnungsmaßnahmen der Grundstücke sind nur als geschnittene Hecken oder mit sonstigen bodenständigen Laubgehölzen zulässig.
   b) Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) oder bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
   c) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1) Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
2) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
3) ~~Anfallende Dachflächenwasser sind zur Brauchwassernutzung zu verwenden, oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern, bzw. gemäß städtischer Abwasserplanung dezentral abzuleiten.~~ (3)

3) Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Hierbei sind die technischen Richtlinien zu beachten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellungen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Brilon , den 23.05.1996 i.A. Hallmann

Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellungen des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
Brilon , den 23.05.1996 i.A. Hallmann

Der Rat der Stadt hat am 19.03.1996 nach § 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 2 Abs. 1-7 des BauGB-MaßnahmenG beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 08.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg , den 15.05.1996 Stadtdirektor J.V.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat ~~am~~ 27.04.1994 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Marsberg , den 15.05.1996 Stadtdirektor J.V.

Der Rat der Stadt hat am 02.02.1995 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Marsberg , den 15.05.1996 Stadtdirektor J.V.

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 17.05.1995 bis 20.06.1995 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Marsberg , den 15.05.1996 Stadtdirektor J.V.

Der Rat der Stadt hat am 12.02.1996 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Marsberg , den 15.05.1996
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6 Abs. 2 + 4 BauGB ist mir der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Genehmigung wird hiermit erteilt.
Verfügung vom 25.6.1996 AZ: 35.2.1 - 2.4
Arnsberg, den 25.6.1996 Die Regierungspräsidentin
Im Auftrag

Gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG ist der Beschluß dieses Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 26.07.1996 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 § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 26.07.1996 Rechtskraft erlangt.
Marsberg , den 26.07.1996 Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06. 1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

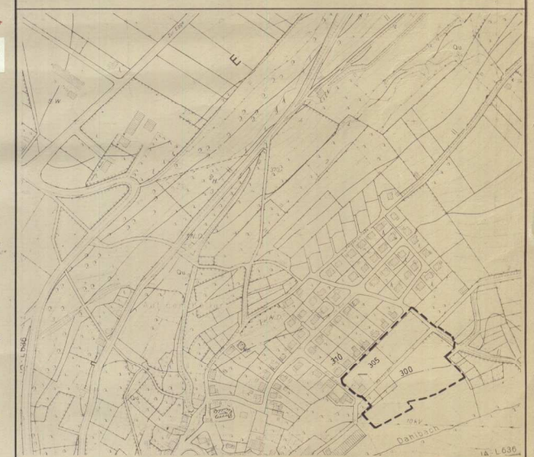
§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) in der zuletzt geänderten Fassung.

Investitions- und Wohnbaulandgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT MARSBERG

ORTSTEIL OESDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 'BACHSTRASSE'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	FEBR. 94 MÄRZ 95	Landesplanerische Anfrage Nr. 02/93 v. 29.01.93
PL^GR	100 x 53	
BEARB.	BAR	0 10 20 30 40 60 m
M.	1:1000	

NORDEN

STADTDIREKTOR

PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER SRL
PADERBORN STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 50 80 / 89 · FAX 50 88