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

H max = — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf NN, siehe textliche Festsetzung Nr.4

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 R — - Fußweg / Radweg

P — - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Spielplatz

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

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

135 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinien

Auf- und Abtrag für Straßenkörper, siehe textl. Fests. Nr. 8

FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW (hinweislich)

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

35 - 42° — Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem § 9 BauGB und BauNVO

1) **Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2) **Gem. § 12 BauNVO**
Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage ist bei seitlichem Zugang von Doppelhäusern oder Grundstücken mit West- oder Südzugang lediglich bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist jedoch ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

3) **Gem. § 12 (6) u. 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Garagen und sonstige Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4) **Gem. § 16 (2) u. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**
Für die Einzel- und Doppelhausbebauung wird die maximale Firsthöhe mit 9,50 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des derzeitigen gewachsenen Geländeniveaus im geometrischen Mittelpunkt des durch den Hauptbaukörper überbauten Gebäudes. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße.

5) **Gem. § 19 (4) BauNVO**
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bei Grundstücken mit Einzel- und/oder Doppelhausbebauung unzulässig.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. zwei Doppelhaushälften) sind insgesamt maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum oder bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

8) **Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB**
Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen (s. Eintrag Beb.-Plan).

9) **Gem. § 9 (2) BauGB**
Der derzeitige Geländeverlauf - Höhenentwicklung - darf im Bereich der künftigen nicht überbauten Grundstücksflächen nicht durch unangemessene Anfüllungen und Abgrabungen (+/- 0,50 m) verändert werden.

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

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind insbesondere in Ecksituationen zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

AUSSENWANDFLÄCHEN

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHFORM

1) Im gesamten Baugebiet sind nur geneigte Dächer (35 - 42°) zulässig.
2) Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

DACHAUSBILDUNG

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

GARAGEN/ STELLPLÄTZE

1) Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.
2) Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamen Satteldach 20- 30° Dachneigung errichtet werden.
3) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

GEBÄUDEHÖHE

Für die max. zweigeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 10,0m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Marsberg angegeben.

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

1) Für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Trockenmauern oder Hecken aus bodenständigen Gehölzen erlaubt.
2) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,60 m Höhe zulässig.

MÜLLTONNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

HINWEISE

1) 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).

2) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

3) **Der Bebauungsplanbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Westheim. Um den schutzzonenmäßigen Belangen zu genügen, sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.**

4) **Das Plangebiet liegt auf dem verliehenen inzwischen verloschenen Bergwerksfeld „Morgenstern". Auf das mögliche Vorhandensein alter oberflächennaher, hier jedoch nicht bekannter Grubenbaue wird hingewiesen. Sollten im Rahmen der Realisierung Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Aktivitäten angetroffen werden, so ist das Bergamt Siegen zu unterrichten.**

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt. *(Stand: Januar 1999)*
Brilon, den *20.01.2000*
I.A. [Unterschrift]

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festsetzung der städtebaulichen Planung. *(Stand: Januar 1999)*
Brilon, den *20.01.2000*
I.A. [Unterschrift]

(Stempel: Hochsauerlandkreis - Kataster- u. Vermessungsamt)

Der Planungsausschuß der Stadt hat am *29.01.1997* nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am *21.02.1997* ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg, den *21.02.2000*
Bürgermeister *[Unterschrift]*

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am *05.03.1997* gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Marsberg, den *21.02.2000*
Bürgermeister *[Unterschrift]*

Der Planungsausschuß der Stadt hat am *11.03.1998* nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Marsberg, den *21.02.2000*
Bürgermeister *[Unterschrift]*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom *08.03.1999* bis *09.04.1999* einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Marsberg, den *21.02.2000*
Bürgermeister *[Unterschrift]*

Der Rat der Stadt hat am *20.12.1999* nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Marsberg, den *21.02.2000*
Bürgermeister *[Unterschrift]* [redacted] [redacted]

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am *18.02.2000* 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 § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am *18.02.2000* Rechtskraft erlangt.
Marsberg, den *21.02.2000*
Bürgermeister *[Unterschrift]*

Gem. § 233 Abs. 1 BauGB (1998) hat der Rat der Stadt Marsberg am *20.12.1999* beschlossen, dass das nach altem Recht (BauGB 1987) förmlich eingeleitete Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des neuen Rechts (BauGB 1998) zu Ende geführt wird.
Marsberg, den *21.02.2000*
Bürgermeister *[Unterschrift]*

(Stempel: Stadt Marsberg)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

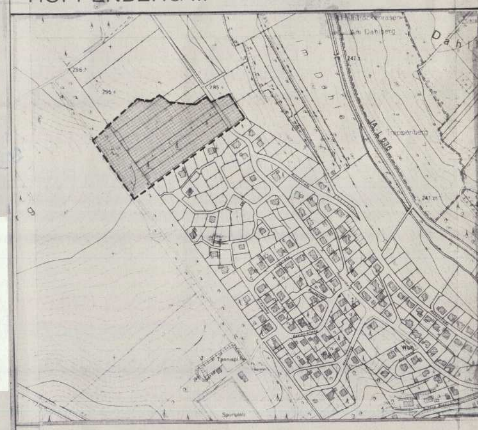
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

'HOPPENBERG III' - 1. TEIL



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	MÄRZ '98	
PL^{GR}	60 x 117	
BEARB.	VI.	0 10 20 30 40 60 m
M	1 : 1000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITER *[Unterschrift]*

WOLTERS PARTNER

B-plan Nr. 4 „Hoppenberg III" - 1. Teil
Stadtteil Westheim