

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 928), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).
Landesnaturschutzgesetz (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GI Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3

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

0,8 Grundflächenzahl
 H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitiges gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
 II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

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

Strassenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1
 Private Grünfläche

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Maßnahmen, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

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
 Pflanzdetailierung, siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.2 und 8.3

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 L Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 ⊕ ⊕ Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 Planfestgestellter Bereich zur Verlegung und Renaturierung des Dahbaches - als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Vorhandene Flurstücksgrenze
 195 Vorhandene Flurstücksnummer
 - - - - - Vorhandene Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
 Das Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
 § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
 Ausnahme zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höherer Abstandsformeln), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 Höhe der baulichen Anlagen
 Die Baukörperhöhe / Firsthöhe wird im Industriegebiet mit maximal 15,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist wegen des fallenden Geländes bei größeren Hallen jeweils das tatsäcliche derzeitige Niveau entsprechend der Höhenangaben in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes.

5. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 Auf den Industriegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIHALTEN SIND
 (gem. § 23 (3) BauNVO)
 Die Flächen der „Uferstreifen“ der bestehenden Gewässer i.S.d. LWG NRW sowie der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasserflächen sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Die mit dem Maßnahmenkürzel M versehenen Bereiche sind als Sukzessionsflächen zu entwickeln.

8. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anpflanzung einer Baumreihe aus Tilia cordata (Winterlinde) in der Qualität HSt, 3kv, StU 16-18 vorgesehen. Die Bäume stehen in einem regelmäßigen Abstand von 10 m.
 8.2 Innerhalb der mit dem Kürzel P1 versehenen privaten Grünfläche ist eine Baumreihe anzupflanzen. Die Bäume sind in einem unregelmäßigen, mittleren Abstand von 10 m zu setzen. Als Pflanzmaterial sind wahlweise folgende Arten zu verwenden:
 Fraxinus excelsior (Eiche), HSt, 3kv, StU 14-16
 Quercus robur (Stieleiche), HSt, 3kv, StU 14-16
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn), HSt, 3kv, StU 14-16
 Ulmus glabra (Bergulme), HSt, 3kv, StU 14-16
 8.3 Innerhalb der mit dem Kürzel P2 versehenen privaten Grünfläche sind in der mittleren Pflanzreihe die im folgenden genannten Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind in einem unregelmäßigen, mittleren Abstand von 15 m zu setzen.
 Fraxinus excelsior (Eiche), HSt, 3kv, StU 14-16
 Quercus robur (Stieleiche), HSt, 3kv, StU 14-16
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn), HSt, 3kv, StU 14-16
 Ulmus glabra (Bergulme), HSt, 3kv, StU 14-16
 Die übrigen Bereiche der Fläche sind mit bodenständigen Sträuchern der Qualität LSTR, 1xv, MW, 70-90 zu bepflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.
 8.4 Die mit dem Kürzel P3 versehenen Fläche ist ausnahmslos mit bodenständigen Sträuchern der Qualität LSTR, 1xv, MW, 70-90 zu bepflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.
 8.5 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
 8.6 Die Grenzen der gewertlichen Baugrundstücke zu benachbarten Grundstücken sind jeweils mit 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Notwendige Ein- und Ausfahrten sind davon ausgenommen.
 8.7 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

9. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
 (gem. § 9 (1a) BauGB)
 9.1 Die Maßnahmen in der „Privaten Grünflächen“ werden dem Eingriffsverursacher „Industriegebiet“ als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
 9.2 Die Maßnahmen in der „Öffentlichen Grünflächen“ und der außerhalb der Dahbachenanordnung gelegenen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden den Eingriffsverursachern „Öffentliche Verkehrsfläche“ und „Industriegebiet“ als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
 9.3 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Meerhof, Flur 3, Parzellen 185 und 167 (Ausgleichsflächenpool „Nutterfeld“) werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt zugeordnet.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
 Brilon, den 07.11.2005
 Hochsauerlandkreis
 Kataster- und Vermessungsamt
 gez. Menke KV4R

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes.
 Brilon, den 07.11.2005
 Hochsauerlandkreis
 Kataster- und Vermessungsamt
 gez. Menke KV4R

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 27.09.2000 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 06.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Marsberg, den 07.11.2005
 Bürgermeister
 gez. Klenner

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 02.05.2002 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Marsberg, den 07.11.2005
 Bürgermeister
 gez. Klenner

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 27.05.2003 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Marsberg, den 07.11.2005
 Bürgermeister
 gez. Klenner

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.05.2005 bis 20.06.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Marsberg, den 07.11.2005
 Bürgermeister
 gez. Klenner

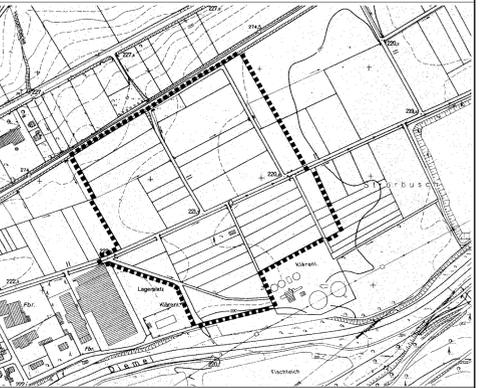
Der Rat der Stadt hat am 24.10.2005 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Marsberg, den 07.11.2005
 Bürgermeister
 gez. Klenner

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 24.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht 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 NRW hingewiesen.
 Der Bebauungsplan hat am 24.02.2006 Rechtskraft erlangt.
 Marsberg, den 27.02.2006
 Bürgermeister
 gez. Klenner

STADT MARSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR.5

"GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET WESTHEIM II"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	April 2005
PL ^{gr}	126 x 60
BEARB.	VI
M.	1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER
 DORTMUNDER STRASSE 15 · 48653 CROSSLAND
 TELEFON 030 45086 · FAX 030 45087

HINWEISE

DENKMÄLER
 Der Bereich des Bodendenkmals "Wüstung Dorpede" ist im Plan eingetragen. Dennoch gilt: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Mauerwerk, Einzellunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West: Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

PFLANZGEBOT
 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 Baufertigstellung durchzuführen.