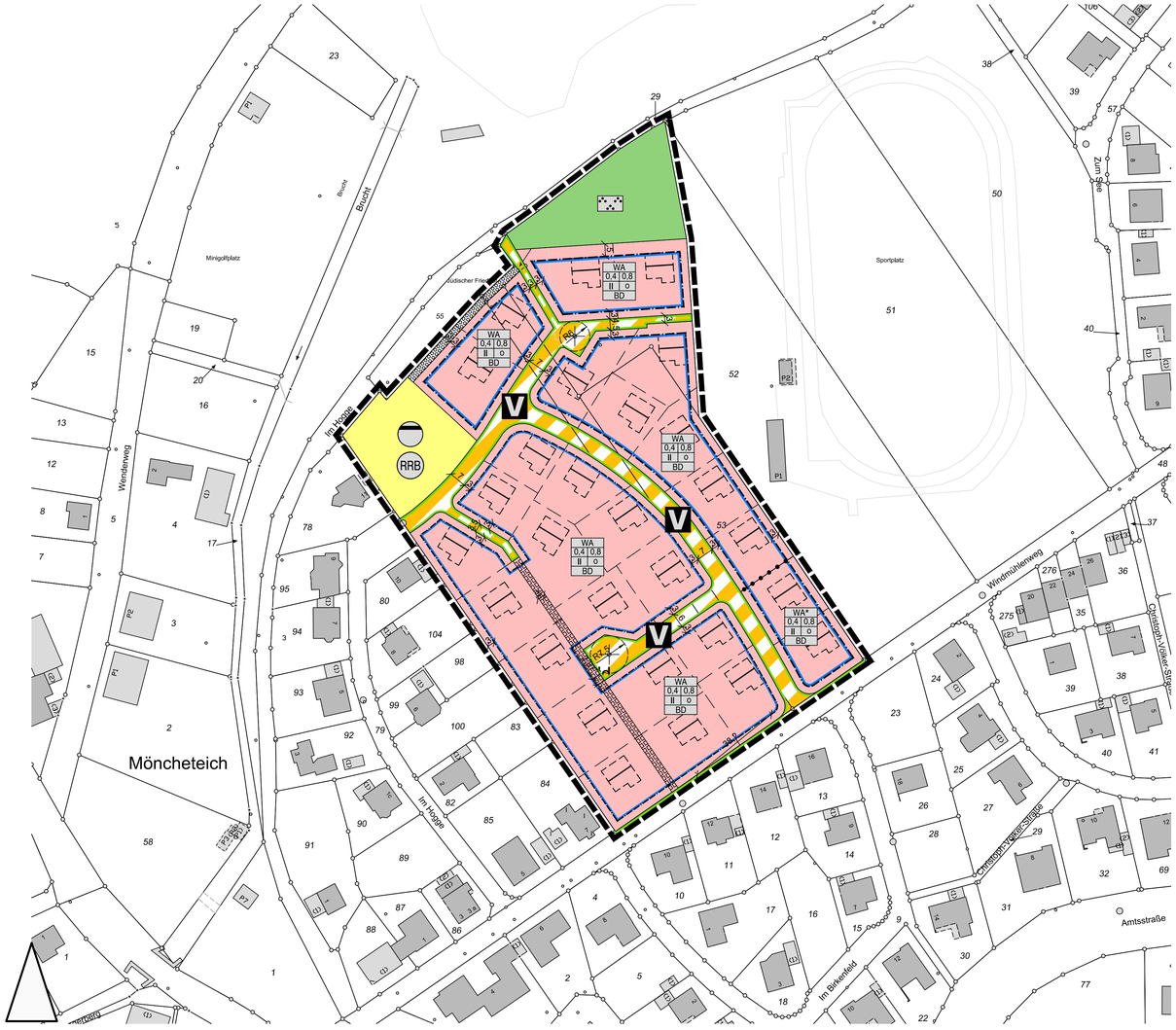


Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) – Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) – Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o offene Bauweise

BD beliebige Dachform

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser

RRB Regenwasserrückhaltebecken

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

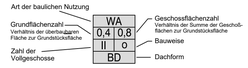
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Erklärung der Nutzungsschablone:



Entwurfsbearbeitung:

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 07.03.2022

Der Landrat — Im Auftrag:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Katasterstand: Juni 2020

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Marienmünster vom 07.09.2021 aufgestellt worden.

Marienmünster, den

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Marienmünster, den

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Marienmünster am als Satzung beschlossen worden.

Marienmünster, den

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

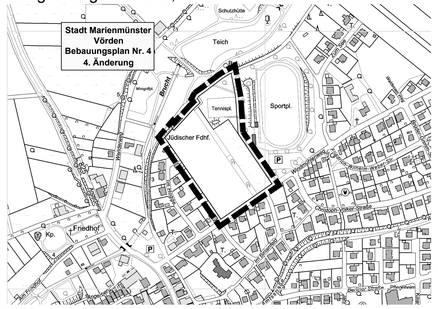
Marienmünster, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

Höxter, den **Kreis Höxter**, Abt. Bauen und Planen

Der Landrat Im Auftrag:

Plangebietsgröße ca. 2,79 ha



Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA),** i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe im WA beträgt 9.00 m und im WA* 12,00 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

3. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

4. Im WA sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im WA* sind pro Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports

5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.

6. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. In Ausnahmefällen kann bei einer nachgewiesenen Beschattung z.B. durch Bäume oder andere Gebäude hierauf ganz oder teilweise verzichtet werden. Bei der Ermittlung der nutzbaren Dachfläche sind die Flächen anderer Dachnutzungen wie z.B. Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen abzuziehen.

Artenschutz

8. Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

9. Als Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.
b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
d) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchanpflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen als Sichtschutz zum Judenfriedhof vorzunehmen.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Marienmünster oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Amsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Erläuterungen:

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt Art der Abmarkung nicht bekannt
- geplante Eigentumsgrenze unverbindlich
- 125 Höhenlinie
- 122,35 Höhenpunkt

vorhandene Gebäude

- 20 Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Gewerbe oder Öffentliche Gebäude
- Gebäude mit Durchfahrt
- In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl.I S 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 821)

Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

KREIS HÖXTER

STADT MARIENMÜNSTER

Ortschaft Vörden

Gemarkung Vörden Flur 10

Bebauungsplan Nr. 4

4. Änderung

Offenlegungsplan

1. Ausfertigung **M 1: 1000**