

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
 - 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - o offene Bauweise
 - BD beliebige Dachform
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Abwasser
 - Regenwasserhaltebecken
 - Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschosflächenzahl	0,4	0,8
Grundflächenzahl	0,4	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	0,8	
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	II	Zahl der Vollgeschosse	II	0
Zahl der Vollgeschosse	BD	Bauweise	o	BD
Bauweise		Dachform		

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 07.03.2022
Der Landrat
Im Auftrag:

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.
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.

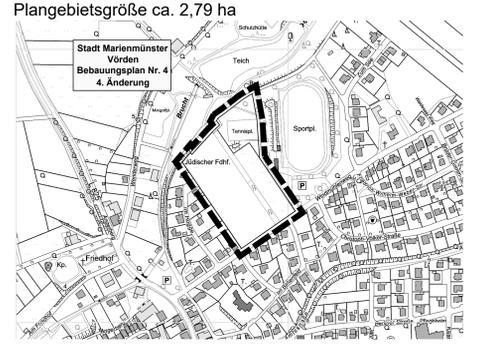
Marienmünster, den

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
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 Überreinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.
Höxter, den
Der Landrat
Im Auftrag: Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen



Textliche Festsetzungen:
gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

- Art der baulichen Nutzung**
- Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)**, i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO).
Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 11.1. 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
 - Gartenläubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 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 Gebäudeschleife (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.

- Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.
 - Im WA sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im WA* pro Wohngebäude max. 8 Wohnungen zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports**
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbauten Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrotrab- und Fernmeldeverteilerkästen, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück.
 - Garagen und Carports sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.
 - 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, Dachanschlüsse, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen abzurechnen.
- Artenschutz**
- Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

- Als Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
- Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
 - Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchpflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen als Sichtschutz zum Jüdenriedhof vorzunehmen.

Hinweise:

- 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 Stadtschutz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munition-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
 - Grenzpunkt
 - Art der Abmarkung nicht bekannt
 - geplante Eigentumsgrenze unverbündelt
 - Höhenlinie
 - Höhenpunkt
 - vorhandene Gebäude
 - 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. 1922) geändert worden ist.

Planzeicherverordnung 1990 (PlatzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1922) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.09.2021 (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