



Planunterlagen Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Stand der Katastergrundlage: Hochsauerlandkreis Der Landrat Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung Im Auftrag 	Aufstellungsbeschluss Der Planungs-, Bau- und Umwelt-ausschuss der Stadt Marsberg hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Marsberg, den Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Marsberg, den Bürgermeister	Satzungsbeschluss Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666) vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden. Marsberg, den Bürgermeister	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in kraft getreten. Marsberg, den Bürgermeister	Übereinstimmungserklärung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausfertigung: Marsberg, den Bürgermeister
--	--	---	--	--	---

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- GH max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

Bauweise, Baulinie, Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für Gemeinbedarf
- F Feuerwehr

Bestandsdarstellungen und Kennzeichnungen

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 186 Vorhandene Flurstücksnummer
- 5 Vorhandene Gebäude

Erläuterung

Inhalt der 2. Änderung:

Textliche Festsetzung Nr. 1
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V gemäß Abstandsliste Nordrhein-Westfalen (Abstandsliste 1998), lfd. Nr. 1 – 153.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine höheren Emissionen ausgehen als von den im Änderungsbereich allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen.
Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI – VII sind allgemein zulässig.

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplans Nr. 3 "Vor dem Bruch" soweit durch die 2. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Hinweise

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marsberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02992/602-1) und/oder dem „LWL Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

Altlasten und Kampfmittel:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Marsberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02992/602-237) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel.: 02331/6927-0) zu verständigen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Umweltschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Pflanzgebot:

Für den Bebauungsplan soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung uns sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

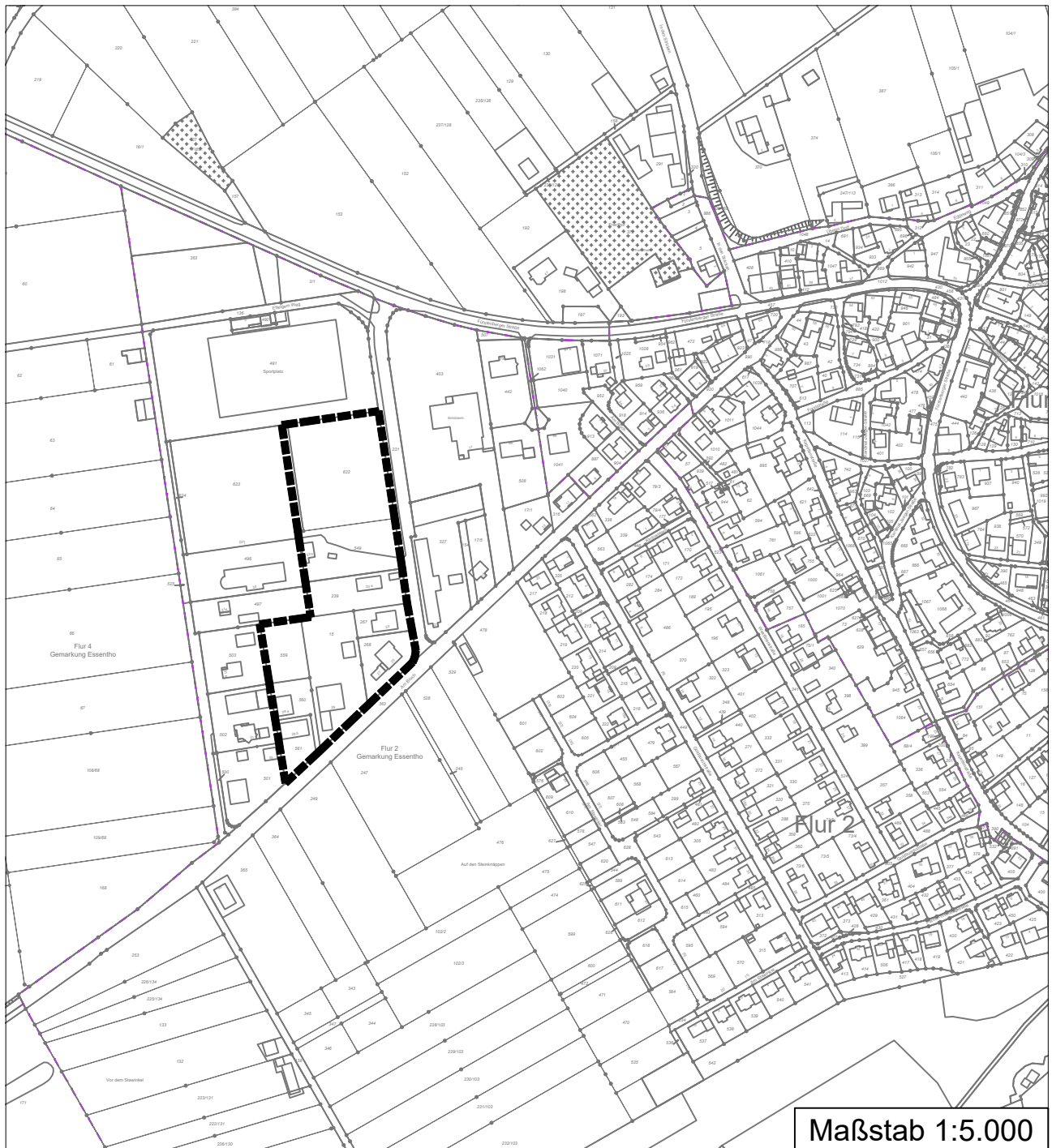
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;





STADT MARSBERG
Stadtteil Essentho
Bebauungsplan Nr. 3
"Vor dem Bruch"
-2. Änderung-

Verfahrensstand: Entwurf gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

September 2026

Maßstab 1:1.000

