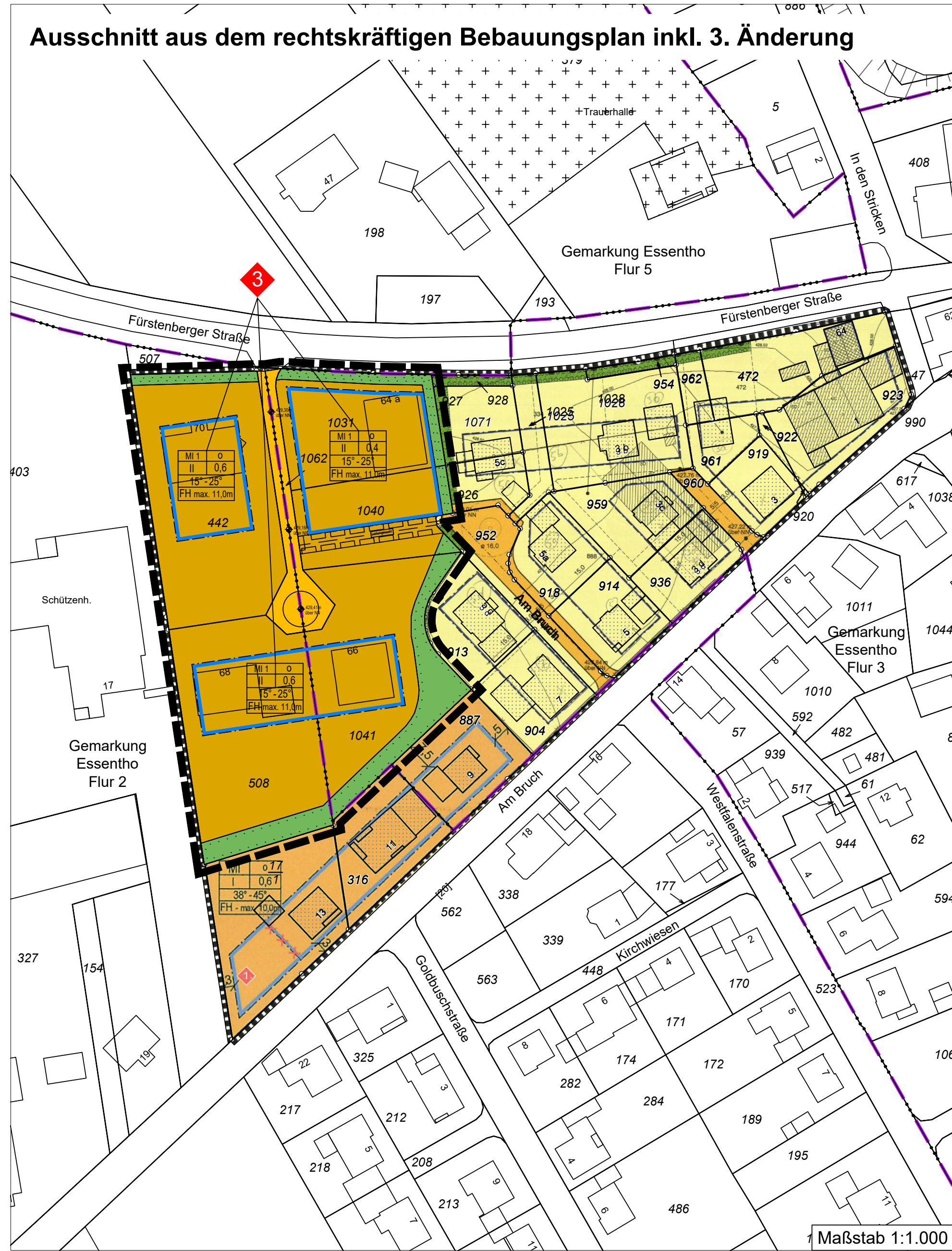




Planzeichenerläuterung

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

- Mischgebiet

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

- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH max. 11,00m Firsthöhe, als Höchstmaß

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

- 0 offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Unterirdisch

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünflächen - Schutz- und Trenngrün

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über NN

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 15° - 25° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Bestandsdarstellungen und Kennzeichnungen

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

Erläuterung

Inhalt:

- 3 Für diesen Änderungsbereich soll die bisherige textliche Festsetzung Nr. 3 durch folgende Regelung ersetzt werden:

Für das Mischgebiet MI 1 gilt:
Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. ortskernrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten mit innenstadt- bzw. ortskernrelevanten Sortimenten zulässig sein, sofern sie einem im Mischgebiet MI 1 ansässigen Gewerbebetrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz deutlich untergeordnet sind.
Die angebotenen Waren müssen aus eigener Herstellung stammen oder in unmittelbarem Zusammenhang mit den im Betrieb hergestellten, verarbeiteten oder vertriebenen Produkten bzw. den angebotenen Leistungen stehen.

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplans Nr. 6 "Am Bruch", soweit durch die 3. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Hinweise

Artenschutz:

Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden ist die Inanspruchnahme von Gehölzen entsprechend des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Bodenschutz:

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend den Schichten zu trennen und zu lagern. Gem. DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).

Beschaffenheit des Untergrundes:

Laut dem Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ des Geologischen Dienstes NRW stehen im Untergrund des Plangebietes potentiell verkarstungsfähige Gesteine an. Erdfälle sind in der Umgebung nicht bekannt. Bisher sind keine Hinweise auf Auswirkungen der geologischen Voraussetzungen auf Bauvorhaben bekannt. Vor Baubeginn ist der Baugrund insbesondere in Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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.

Lärmschutz:

Das Plangebiet ist als lärmbelastete Fläche durch "Spitzen-Feierereignisse" der Schützenhalle zu bezeichnen- auf die Abwägung in der Begründung Punkt 6 wird Bezug genommen.

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 Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

Werbeanlagen:

Werbeanlage an der L549 bedürfen im Einzelfall der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

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 vom 14.07.1994 (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;



Planunterlagen	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmungserklärung
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.	Der Rat der Stadt Marsberg hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.	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.	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 amals Satzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss ist amortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in kraft getreten.	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.
Stand der Katastergrundlage:	Marsberg, den	Marsberg, den	Marsberg, den	Marsberg, den	Ausfertigung:
Hochsauerlandkreis Der Landrat Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Marsberg, den
Im Auftrag					



STADT MARSBERG

Stadtteil Essentho
Bebauungsplan Nr. 6 "Am Bruch"
-3. Änderung-

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

Juni 2026

Maßstab 1:1.000

0102030405060708090100 m