Stadt Marsberg

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“

Größe des Plangebietes: 0,14 ha

Gemarkung: Niedermarsberg

Flur: 22

Flurstücke: 909, 1278, 1389 tlw., 1390 tlw.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

A. Zeichnerische Festsetzungen

B. Rechtsgrundlagen

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

Als Fachgutachten sind erstellt worden:

- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, März 2026)
- Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2026)

Planunterlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Stand: 03.01.2025

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Hochsauerlandkreis
Der Landrat
Fachbereich Bauen, Kataster und Umwelt

Im Auftrag

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern.
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Marsberg, den .....

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt.
Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.

Marsberg, den .....

Bürgermeister

Veröffentlichung

Diese Planänderung wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.

Marsberg, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Diese Planänderung 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Marsberg, den .....

Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung

Hiermit wird bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung 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



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 (2) des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

Landesbauordnung 2018 NRW (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2026 (GV. NRW. S. 537);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618);

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 (8) des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel (16) des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Anmerkung

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Marsberg, Amt für Planung und Liegenschaften, Lillers-Straße 8, 34431 Marsberg einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

SO — Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 (2) BauNVO
Zweckbestimmung: Wohnmobilhafen

Innerhalb des Sondergebietes ist die Unterbringung eines Wohnmobilhafens zulässig. Der Wohnmobilhafen dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende, für den Straßenverkehr zugelassene Wohnmobile.

Allgemein zulässig sind:
- Standplätze für Wohnmobile
- Die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, wie Anlagen für die Stromversorgung, Trink-/Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung i. S. des § 14 (2) BauNVO.

Wohnwagen/-anhänger, Mobilheime sowie Tiny House auf Rädern (THoW) und Zelte sind unzulässig.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl
0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

C.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

C.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der Anlieger auf den Flurstücken 876 und 1093.

Die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kann verändert werden, wenn der Nutzungszweck erhalten bleibt.

C.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

zu erhaltender Baum

Der gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten. Jegliche, die Vitalität des zu erhaltenden Baumes beeinträchtigende Maßnahmen wie Versiegelung, Befahren, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc., sind im Bereich der Kronentraufe untersagt. Bei Verlust ist der Baum gleichartig zu ersetzen.

80 % der Flächen für Wohnmobilstandplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Material, wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien zu befestigen, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen (z. B. wasserwirtschaftliche Belange des Grundwasserschutzes).

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

8 — vorhandene Bebauung
Flur 2 — Flurbezeichnung
909 — Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurgrenze
4 — Maßzahl (in m)

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) 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 NW). 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.

Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von bzw. fachgutachterlicher Untersuchung vor Gehölzrodung

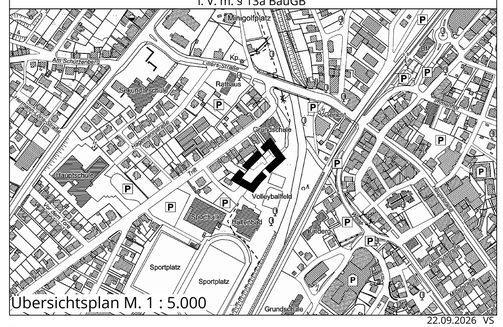
Sofern es im Plangebiet zur Rodung von Gehölzen kommt, hat diese im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (also außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) zu erfolgen. Sind diese Tätigkeiten unbedingt außerhalb dieses Zeitraums notwendig, ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass die betreffenden Gehölze frei von einer Brutnutzung sind. Sollten dabei laufende Bruten festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ende der Brut- und Aufzuchtzeit zu verschieben.

Mittendrin im Leben! Marsberg

Stadt Marsberg

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Diemeltal“

Verfahrensstand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB,
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
i. V. m. § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

22.09.2026 VS

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de