

TEIL A PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE
Art der baulichen Nutzung
Bauweise
Grundflächenzahl



VII AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Marsberg hat am ... über die An-
regungen aus der frühzeitigen Beteiligung abwegend ent-
schieden und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Marsberg, den ... Der Bürgermeister

Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Vorentwurf) und der Begründung mit Umweltbericht im Zeitraum vom ... bis zum ...

Marsberg, den ... Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung, des Umweltberichts und den umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom ... bis zum ...

Marsberg, den ... Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marsberg hat am ... über die An-
regungen aus der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregun-
gen abwegend entschieden.

Marsberg, den ... Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Marsberg, den ... Der Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen mit dem Beschluss des Rates vom ... übereinstimmt

Marsberg, den ... Der Bürgermeister

TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiete

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet 1 (GE1) sind nur solche Anlagen zulässig, die nicht den Abstandsclassen der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW, 283) in der jeweils gültigen Fassung zuzuordnen sind.

Im Gewerbegebiet 2 (GE2) sind nur solche Anlagen zulässig, die in dem Gewerbegebiet 1 zulässig sind und der Klasse VII der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (SMBl. NRW, 283) in der jeweils geltenden Fassung zuzuordnen sind.

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall Ausnahmen von der Festsetzung zulassen, wenn durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen nachgewiesen wird, dass die von der Anlage ausgehenden Immissionen am maßgeblichen Immissionsort die für das Plangebiet geltenden Immissionsrichtwerte nach den jeweils einschlägigen Vorschriften (insbesondere TA Lärm, TA Luft, Geruchsimmisions-Richtlinie) nicht überschreiten und ein gleichwertiger Schutz der Nachbarschaft sichergestellt ist.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird für die Baugebiete festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bis maximal 0,9 ist zulässig, wenn entweder die damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdrughässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten oder offenen Fugen) oder die damit einhergehende Bebauung in Form von Gebäudeteilen mit einer extensiven Dachbegrünung (mindestens 10 Zentimeter starke Substratschicht) ausgebildet wird.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GHmax) bestimmt.

Die Gebäudehöhe (GHmax) wird als der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem höchsten Punkt der Firstlinie bestimmt.

Die Firsthöhe (FHmax) wird durch den vertikalen Abstand zwischen zwei festgelegten Bezugspunkten bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt dient das Normalhöhennull (NNH), die offizielle deutsche Bezugshöhe für Höhenangaben über dem Meeresspiegel.

Die Firsthöhe (FHmax) wird durch den vertikalen Abstand zwischen zwei festgelegten Bezugspunkten bestimmt.

BAUWEISE

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFÄCHEN

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

VERSORGUNGSLEITUNGEN

VERSORGUNGSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen, privat

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung, -ableitung und Lochwasserbereitstellung

MAßNAHMEN ZUR NUTZUNG SOLÄRER STRAHLUNGSENERGIEN

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind mindestens 50 Prozent der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) auszustatten.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Baufeldfreiemachung (z. B. Rodungen, Entfernungen von Gehölzen, Vegetationsräumung) darf ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Bau- und Satzungen erfolgen.

Für Bauvorhaben, bei denen eine Inanspruchnahme der durchwurzelbaren Bodenschicht auf mehr als 3.000 Quadratmeter erfolgt, ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachkundige Person gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verpflichtend zu beauftragen.

Die Übereinstimmung des Duplikates des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“, mit dem Originaldokument einschließlich aller Darstellungen und Festsetzungen und Verfahrensmerkmale wird hiermit bestätigt.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die als Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlegte und festgesetzte Fläche ist naturnah als Retentionsbecken zu gestalten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

Flurstücksbezeichnung

Grenze der Flur

Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer

II WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in einen zentralen Retentionskörper abzuleiten und zwischenspeichern und zu versickern.

Die Versickerung muss den Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG sowie der landesrechtlichen Vorschriften entsprechen.

Je Unternehmen ist eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 3,8 Meter und einer Breite von maximal 2,8 Quadratmeter zulässig.

BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

80 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 14/16 Zentimeter in 1,0 Meter über dem Erdboden aufweisen.

IV FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Giershagen (Marsberg) in der Flur 17, betreffend der Flurstücke 10/1, 209, 236, 249, 304, 305, 306, 307 sowie 64 (in Teilen) ein Biotopwertfeld in Höhe von XX.XXX Biotopwertpunkten.

Im weiteren Verfahren werden die Flächen für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen festgelegt, rechtlich gesichert und einer konkreten räumlichen Zuordnung unterzogen.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

ABFALLENTSORGUNG

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird in der Stadt Marsberg der anfallende Abfall getrennt nach vorbehandlungsbedürftigen Abfällen, verwertbaren Abfällen und Abfällen zur Beseitigung erfasst.

ALTLASTEN-, ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE UND KAMPFMITTEL

Altlaststandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzung in den Geltungsbereichen nicht bekannt und nicht zu vermuten.

DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde 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.

NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

HOCHWASSERSCHUTZ

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmten Gebiete gebunden und können je den treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovororge empfohlen.

SCHUTZGEBIETE NACH NATURSCHUTZRECHT

Innhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet mit der Kennung LSG-HSK-00319*.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiet: Landschaftsschutzgebiet

SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgebeugt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (gem. § 202 BauGB).

VI RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet auf der Haide“ der Stadt Marsberg hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Bauleitplanverordnung - PlanZV)
Planzeihenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 01. Januar 2024 geändert worden ist.

§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW)
mit Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. SS. 666 - SGV. NRW. 2023), in ihrer zum Zeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)
Landesnaturschutzgesetz vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 487), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. April 2025 (GV. NRW. S. 288) geändert worden ist.

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



STADT MARSBERG
Bebauungsplan Nr. 10
„Gewerbegebiet auf der Haide“
Stadtteil Giershagen

TEIL A - Planzeichnung und Planzeichenerklärung

VORENTWURF
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

Logos of PLANUNGSBÜRO BIOLINE and STADT MARSBERG, along with contact information and a signature stamp.