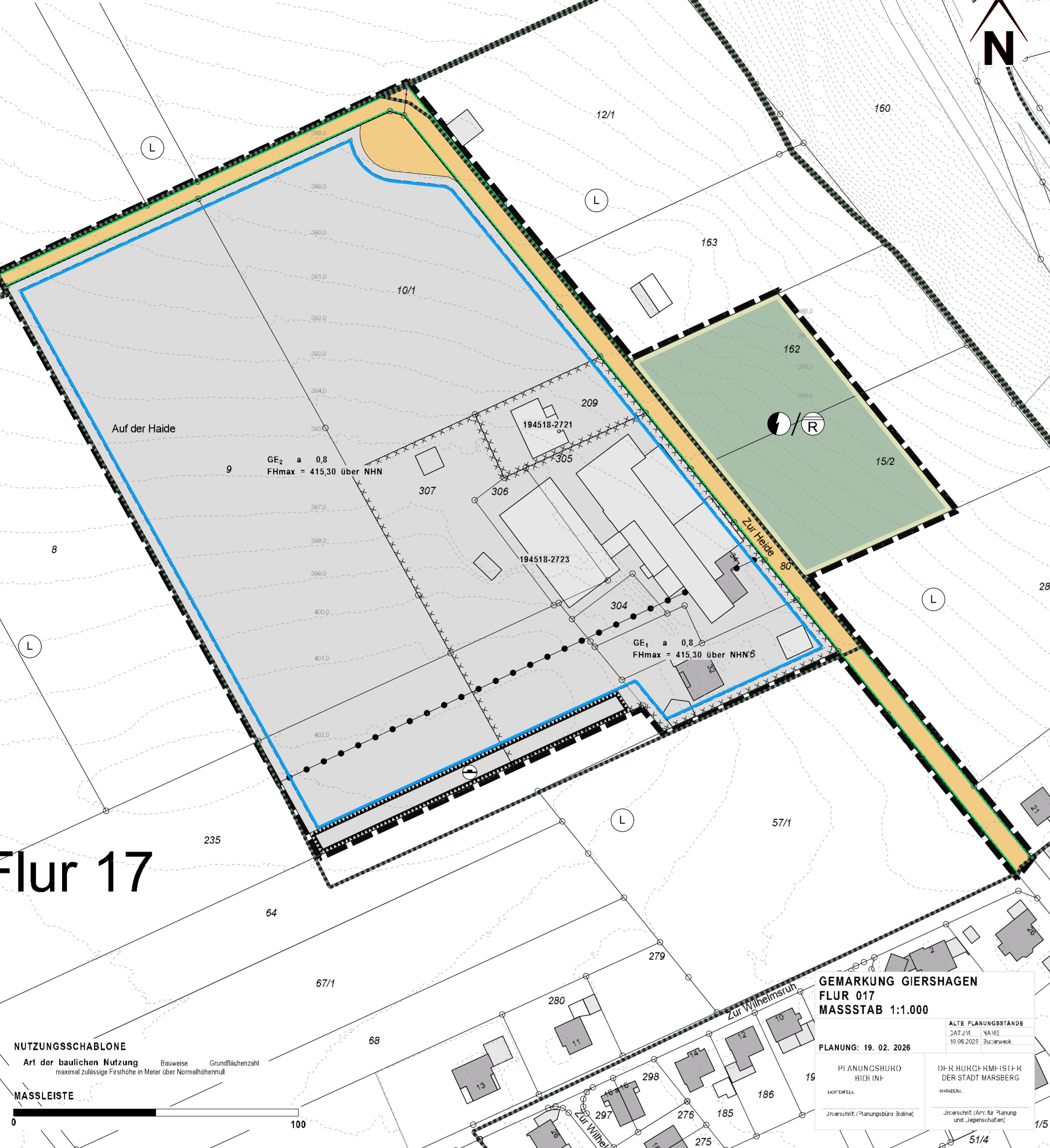


TEIL A PLANZEICHNUNG



VI AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufstellungsbeschluss (gem § 1 Abs 8 BauGB i.V.m § 2 Abs 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Marsberg hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet auf der Haide" in seiner Sitzung am ... beschlossen.
Satzungsbeschluss (gem § 10 BauGB)
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.
Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gem § 3 Abs 1 BauGB und § 4 Abs 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung, des Umweltberichts und den umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum ...
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gem § 3 Abs 2 BauGB und § 4 Abs 2 BauGB)
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung, des Umweltberichts und den umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum ...
Ausfertigung (gem § 10 Abs 3 BauGB)
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus dem Planzeichnung, der Planzeichnungslösung sowie den textlichen Festsetzungen mit dem Beschluss des Rates vom ... übereinstimmt.

TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

- Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 40.008 Quadratmeter.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB und Ziffer 13.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne)
I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 bis 23 BauNVO)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 8 BauNVO)
1.1) Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 8 BauNVO, Ziffer 1.3.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
1.1.1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben.
1.1.1.1) Im Gewerbegebiet 1 (GE1) sind nur solche Anlagen zulässig, die nicht den Abstandsklassen der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (SMBl. NRW. 285) in der jeweils gültigen Fassung zuzuordnen sind.
1.1.1.2) Im Gewerbegebiet 2 (GE2) sind nur solche Anlagen zulässig, die in dem Gewerbegebiet 1 zulässig sind oder der Klasse VII der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (SMBl. NRW. 285) in der jeweils geltenden Fassung zuzuordnen sind.
1.1.1.3) 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 an maßgeblichen Immissionsort (insbesondere TA Lärm, TA Luft, Geruchsimmisions-Richtlinie) nicht überschreiten und ein gleichwertiger Schutz der Nachbarschaft sichergestellt ist.
1.1.2) Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.
1.1.3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.1.4) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird für die Baugebiete festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.
1.1.5) Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in der Baugebiete ausnahmsweise zulässig.
1.2) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 9 BauNVO, Ziffer 15.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1-21 BauNVO)
1.3) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
1.3.1) Das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bis maximal 0,9 ist zulässig, wenn entweder die damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinfestler mit breitem oder offenem Fugen) oder die damit einhergehende Bebauung in Form von Gebäudeteilen mit einer extensiven Dachbegrünung (mindestens 10 Zentimeter starke Substratschicht) ausgeführt wird.
1.4) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH<sub>zul</sub>) bestimmt.
1.4.1) Die Gebäudehöhe (GH<sub>zul</sub>) wird als der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem höchsten Punkt der Fassade bestimmt.
1.4.2) Die Firsthöhe (FH<sub>zul</sub>) wird durch den vertikalen Abstand zwischen zwei festgelegten Bezugspunkten bestimmt.
1.4.3) Die Firsthöhe (FH<sub>zul</sub>) wird durch den vertikalen Abstand zwischen zwei festgelegten Bezugspunkten bestimmt.
1.4.4) Die Firsthöhe (FH<sub>zul</sub>) wird durch den vertikalen Abstand zwischen zwei festgelegten Bezugspunkten bestimmt.

- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)
1.5) Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)
1.5.1) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Ziffer 3.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne)
VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.7) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
1.7.1) Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
1.8) Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
1.8.1) Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
1.8.1.1) Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien und Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
1.8.1.1.1) Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung, -ableitung, -versickerung und Löschwasserbereitstellung
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.10) Private Grünfläche als naturnahe Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Ziffer 9 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
1.10.1) Auf der privaten Grünfläche sind neben der Grünflächennutzung nur die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsanlagen sowie die zur Funktionssicherung erforderlichen Nebenanlagen zulässig.
FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRÄBUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
1.11) Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, Ziffer 11.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
1.11.1) Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche zulässig.
MAßNAHMEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
1.12) 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.13) Die öffentliche und private Außenbegrünung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, überlebensfähig, strukturreich und insektenfreundlich zu gestalten.
1.14) Die Beweidung von Grünflächen ist zulässig, wenn durch eine qualifizierte Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere, insbesondere von Brutvögeln, betroffen sind und die untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat.

- 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 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchVV) verpflichtend zu beauftragen.
Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden für die private Grünfläche folgende Festsetzungen getroffen.
Das in den Gewerbegebieten anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig entweder innerhalb der Gewerbegebiete oder auf den hierfür in der Versorgungsfläche vorgesehenen Flächen zu versickern.
SONSTIGE PLANZEICHEN
1.18) Flurstücksgrenze und Grenzpunkt (1:22)
1.19) Flurstücksbezeichnung (1:23)
1.20) Grenze der Flur
1.21) Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer
II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauNVO 2018)
ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VORSCHRIFTEN ÜBER WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW 2018)
1.1) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
1.2) Die Gesamtlänge darf 5 Prozent der jeweiligen Fassadenlänge, zusammenhängend jedoch 16 Quadratmeter nicht überschreiten.
BEGRÜNDUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018)
1.3) 80 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
1.4) Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden.
III FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135a BauGB)
1.1) 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 Biotopwertdefizit in Höhe von 58.259 Biotopwertpunkten.
1.2) Für die Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird festgesetzt, dass eine Blühfläche mit einer Größe von mindestens 1.000 m² in der Gemarkung Giershagen, Flur 17, Flurstück 235 (in Teilen) dauerhaft zu entwickeln, zu unterhalten und als Lebensraum für die im Artenschutzgutzachen benannten Zielarten zu sichern ist.
IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 5 BauGB)
ABFALLENTSORGUNG
1.1) 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
1.2) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen unmittelbare Umgebung sind im Altlastkataster des Hochsauerlandkreises die Altstandorte mit den Flächennummern 194518-2723 und 194518-2721 verzeichnet.
1.2.1) Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB, Ziffer 15.12 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
1.3) Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verunreinigungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Marsberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02932/9741-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Städtischer Kampfmitteleinsatzzentrum (Tel. 02931/62-3880 oder 02331/69270) zu verständigen.
DENKMALSCHUTZ
1.4) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelrunder 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 ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKE
1.4) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
HOCHWASSERSCHUTZ
1.4) Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können je nach treffen.
SCHUTZGEBIETE NACH NATURSCHUTZRECHT
1.4) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet mit der Kennung UG-HSK 00319\* § 26 BnatSchG ist zu berücksichtigen.
1.4.1) Landschaftsplanung und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB, Ziffer 13.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)
1.4.2) Schutzgebiet: Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB, Ziffer 13.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)

- SCHUTZ DES MUTTERBODENS
1.4) Mutterboden, der bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgebeugt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen (gem § 202 BauGB).
HINWEIS ZU BERGBAULICHEN VORBELASTUNGEN UND BERGSCHADENSGEFAHREN
1.4) Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Bergwerkfelder „Stadtberge 2“, „Rennefeld“, „Christiane“ und „Lüding“, in dem möglicherweise verkarstungs- bzw. auslaugungsfähiges Gestein und bergbaubedingte Einwirkungen mit Bergschadensgefahr auftreten können.
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. 384) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), 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 (PlanZV)
PlanZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602) geändert worden ist.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2016 (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. 866 - 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 45 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.



STADT MARSBERG
Bebauungsplan Nr. 10
„Gewerbegebiet auf der Haide“
Stadtteil Giershagen
TEIL A - Planzeichnung und Planzeichenerklärung
ENTWURF
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, der Behörden gem § 4 (2) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB
PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Ortelstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794
STADT MARSBERG
Lillers-Str. 5
34431 Marsberg
PLANUNG:
30.01.2026
Zeichner:
Steffen Buttlerweck
Geprüft:
Bernd Wecker