

### 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**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

- Flächen für die Abwasserbeseitigung - Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Regenwasserrückhaltebecken

**Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**

- Private Grünflächen

**Bestandsdarstellungen und Kennzeichnungen**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 186 Vorhandene Flurstücksnummer
- 5 Vorhandene Gebäude

### Erläuterung

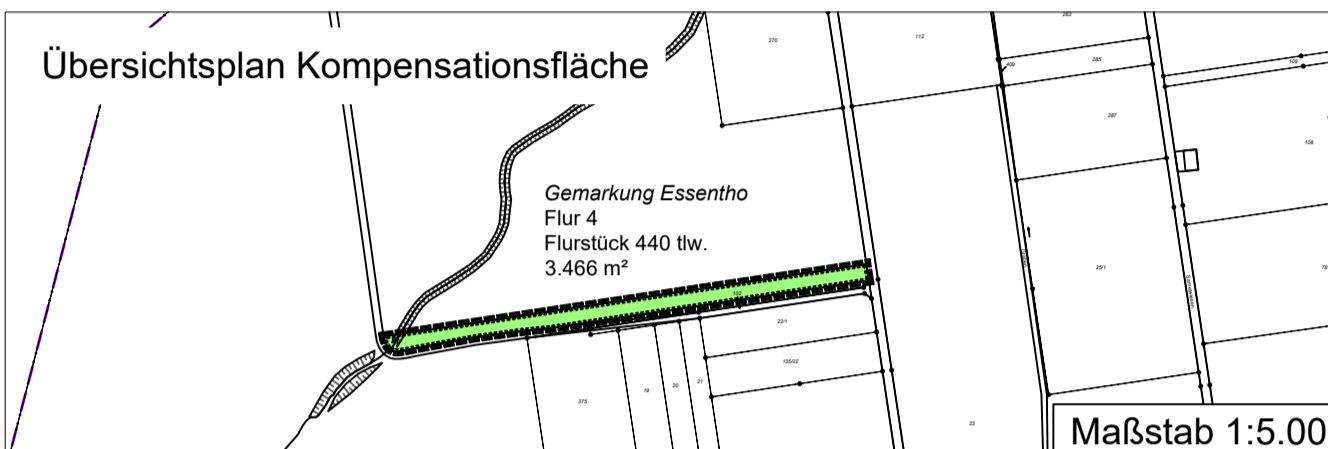
**Inhalt der 1. Änderung:**  
Wechsel der Nutzung von "Private Grünfläche" in "Allgemeines Wohngebiet" und "Flächen für die Abwasserbeseitigung - Rückhaltung von Niederschlagswasser" auf Teilbereichen der Grundstücke Gemarkung Essentho, Flur 2, Flurstück 537 tlw., 538 tlw., 539 tlw., 540 tlw., 541 tlw. und 542 tlw..

**Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplans Nr. 4 "Südwestlich der Antoniuskapelle" soweit durch die 1. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.**

### Kompensation

Die Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs ergibt einen externen Kompensationsbedarf von 8.526 Biotopwertpunkten.  
Die Kompensation dieses Defizits erfolgt auf dem städtischen Ausgleichsflächenpool „Bruchwiesen“ (Gemarkung Essentho, Flur 4, Flurstück 440 tlw.):

- Es handelt sich um eine ehemals intensiv genutzte Grünlandfläche, die in extensives Grünland umgewandelt worden ist
- Größe der Teilfläche: 3.466 m<sup>2</sup>
- Wertsteigerung um 2,46 Biotopwertpunkte pro m<sup>2</sup>
- Kompensationsumfang: 8.526 Biotopwertpunkte



Übersichtsplan Kompensationsfläche  
Gemarkung Essentho  
Flur 4, Flurstück 440 tlw., 3.466 m<sup>2</sup>  
Maßstab 1:5.000

### 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.

### 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 Platinhaltes (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;

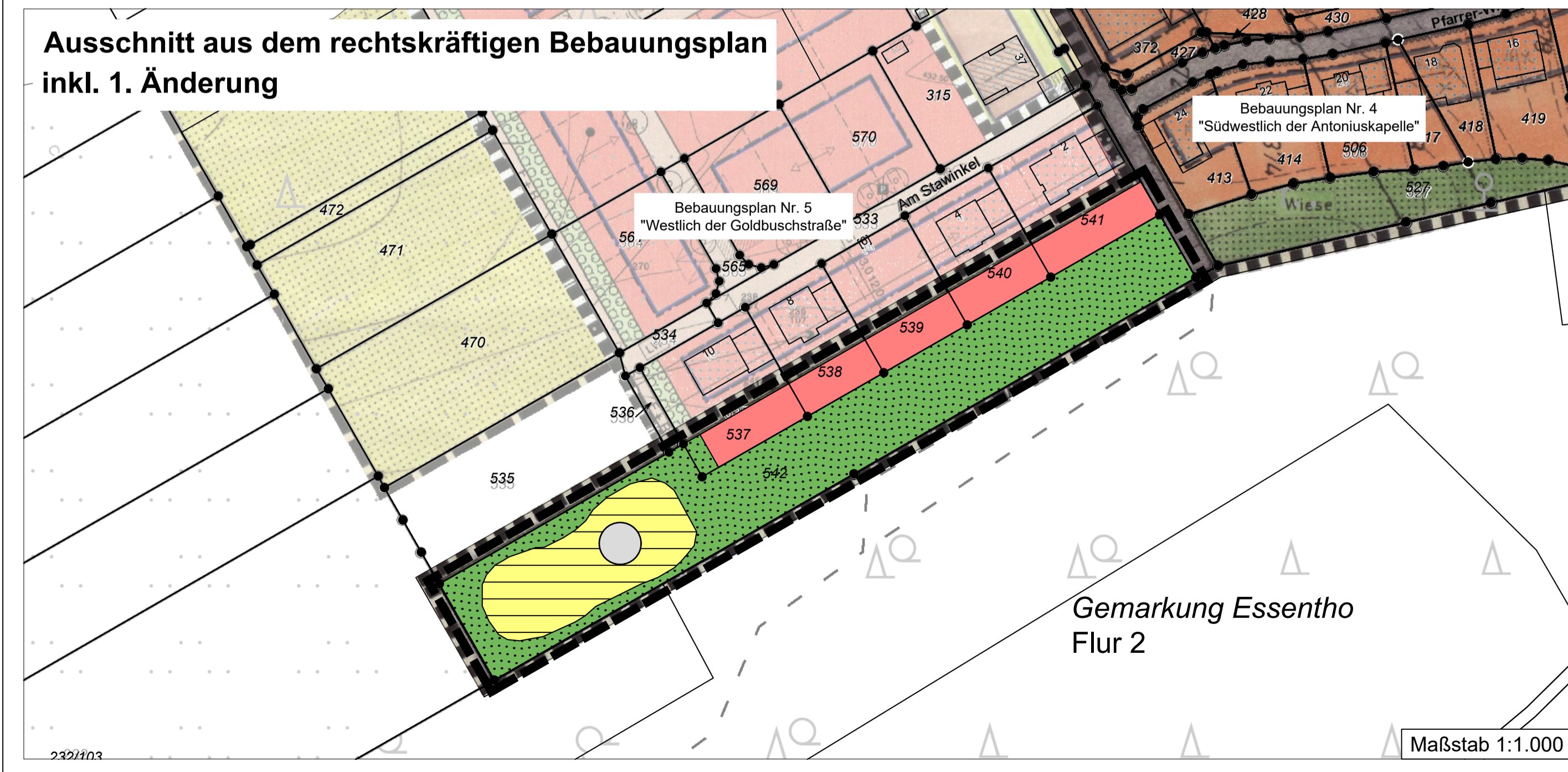
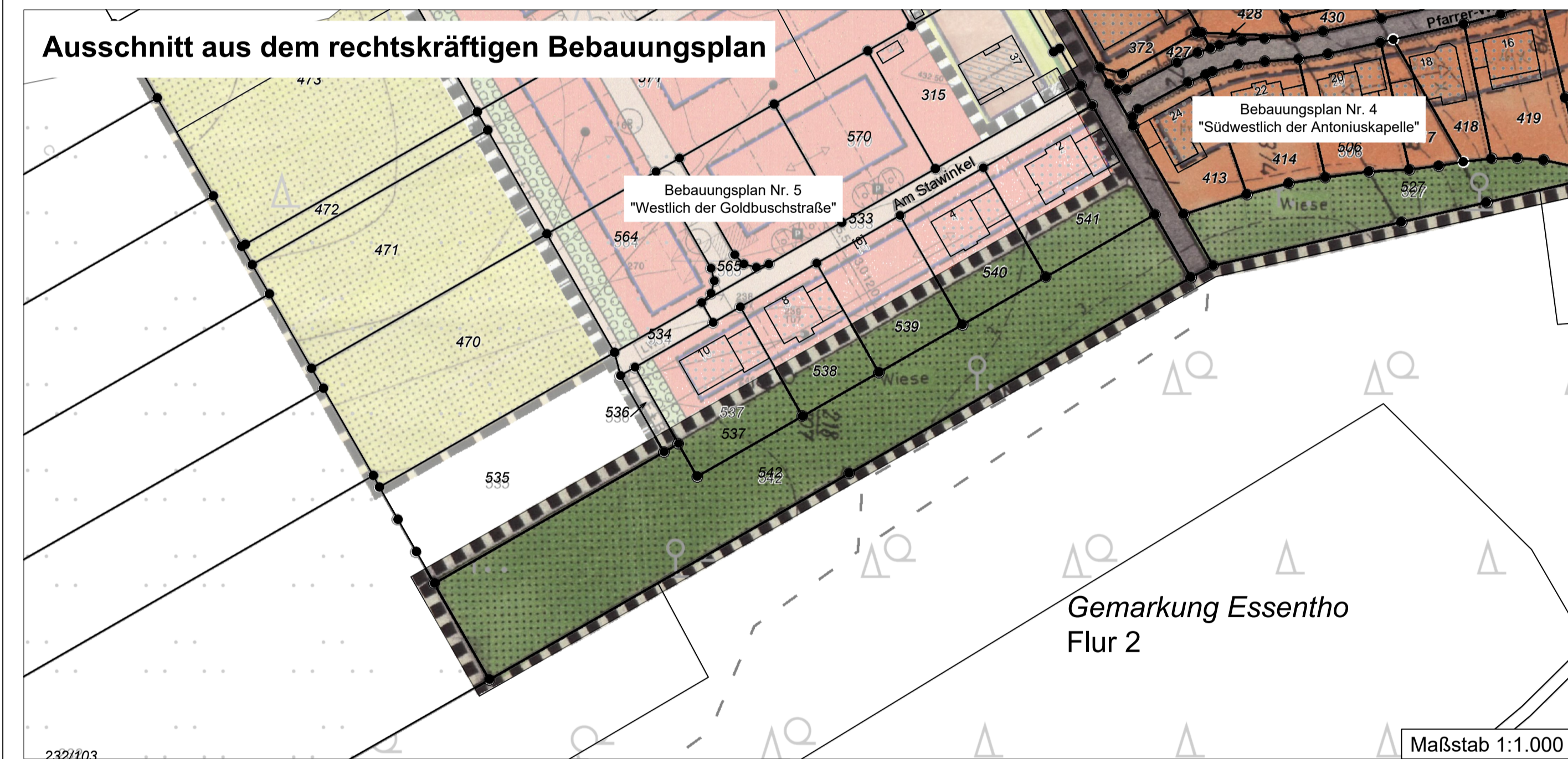
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

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;



<b>Planunterlagen</b> 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 .....	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat am 11.09.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 04.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.  Marsberg, den .....	<b>Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.12.2018 bis 15.01.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.  Marsberg, den .....
<b>Erneute öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom .....bis .....erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.  Marsberg, den .....	<b>Satzungsbeschluss</b> 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 .....	<b>Bekanntmachung und Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss ist am .....ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in kraft getreten.  Marsberg, den .....
<b>Übereinstimmungserklärung</b> 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	Bürgermeister

**STADT MARSBERG**  
Stadtteil Essentho  
Bebauungsplan Nr. 4  
"Südwestlich der Antoniuskapelle"  
**-1. Änderung-**

Verfahrensstand: Entwurf gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2), 2 (2) BauGB

Mai 2026  
Maßstab 1:1.000

