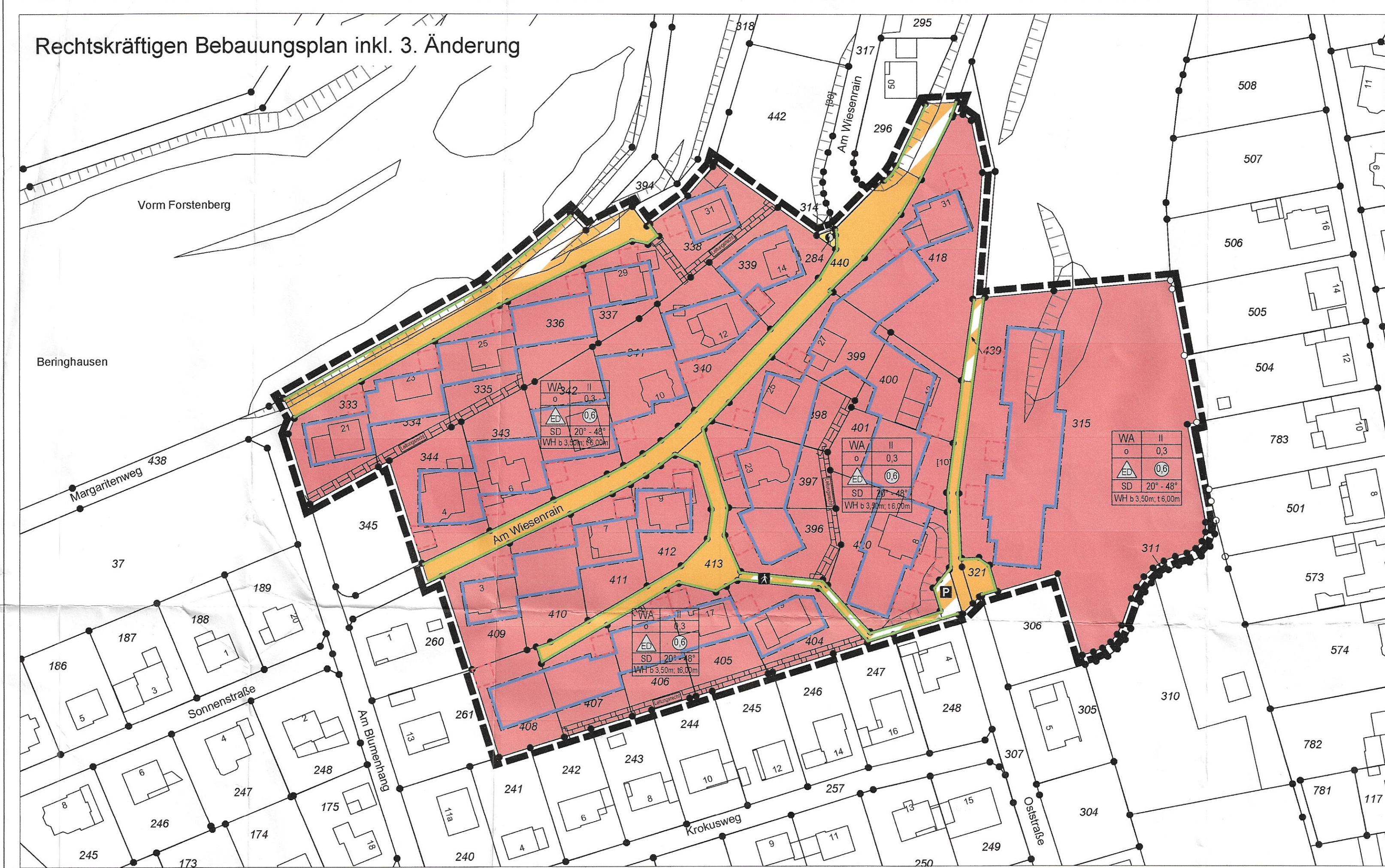




Planzeichenerläuterung
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

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

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
WH 6,00 m Wandhöhe, als Höchstmaß b = bergseits, t = talseits

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

0 Offene Bauweise
Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)
Fußweg
Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrechten zugunsten der Stadt und sonstiger Erschließungsträger

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

SD Satteldach
20° - 48° Dachneigung

Bestandsdarstellungen und Kennzeichnungen

Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude

Erläuterungen

Inhalt der 3. Änderung:

Im Zuge der 3. Änderung soll die mindesterforderliche Dachneigung von 35° - 48° auf 20° - 48° erweitert werden.

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 3b "Auf der Emde III", soweit durch die 3. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Hinweise

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).

Denkmalschutz
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 und die Entdeckungsstätte ist bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, falls diese nicht von der Denkmalbehörde freigegeben wurde. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW).

Altlasten:
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.

Planunterlagen 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.	Aufstellungsbeschluss Der Planungs-, Bau- und Umwelt-ausschuss der Stadt Marsberg hat am 18.03.2025 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 30.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht.	Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.10.2025 bis 11.11.2025 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
Stand der Katastergrundlage: 28.07.26 Hochsauerlandkreis Der Landrat Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung	Marsberg, den 03.02.26	Marsberg, den 03.02.26
Im Auftrag	Bürgermeister	Bürgermeister
Satzungsbeschluss 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 05.12.2025 als Satzung beschlossen worden.	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am 12.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Übereinstimmungserklärung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 05.12.2025 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.
Marsberg, den 03.02.26	Marsberg, den 03.02.26	Marsberg, den 03.02.26
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018, i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), i. d. zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), i. d. zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) i. d. Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009, i. d. zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), i. d. zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) i. d. zuletzt geänderten Fassung.

Maßstab 1:5.000

STADT MARSBERG
Stadtteil Beringhausen
Bebauungsplan Nr. 3b
"Auf der Emde III"
3. Änderung

Verfahrensstand: Satzung

September 2025

Maßstab 1:1.000