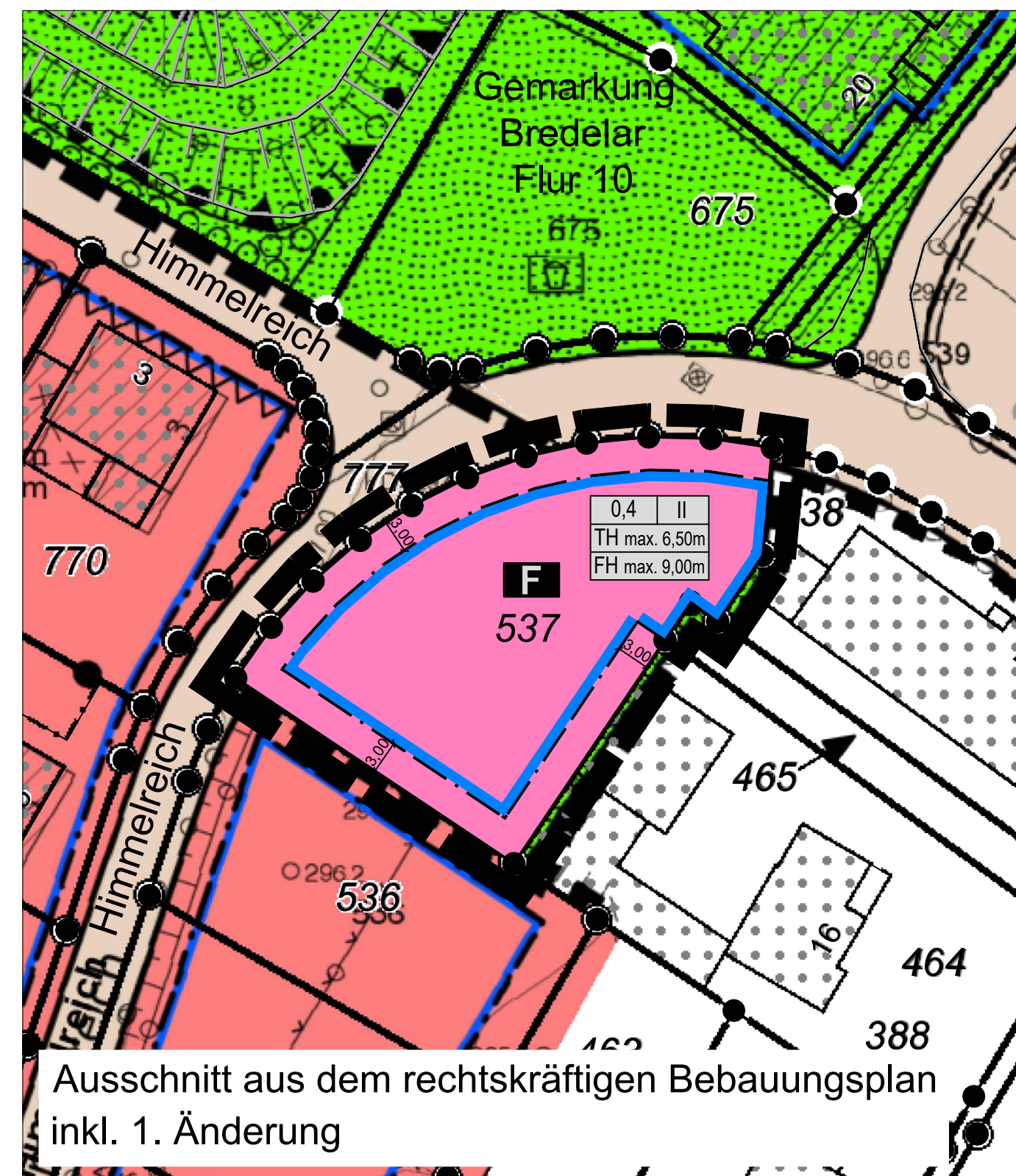


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. 1. Änderung

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH max. 6,50 m	max. Traufhöhe
FH max. 9,00 m	max. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf die Höhe von 9,00m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).
Die Traufhöhe darf 6,50m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum Sparrenschnittpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, nicht überschreiten.

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeindebedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Feuerwehr

Sonstige Planzeichen

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

Bestandsdarstellungen und Kennzeichnungen

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem „LWL-Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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).

Erläuterungen

Inhalt der 1. Änderung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“ wird die bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 537, Flur 10, Gemarkung Bredelar, in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ überführt.

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 4b „Bohm“, soweit durch die 1. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

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. I S. 3786), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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;

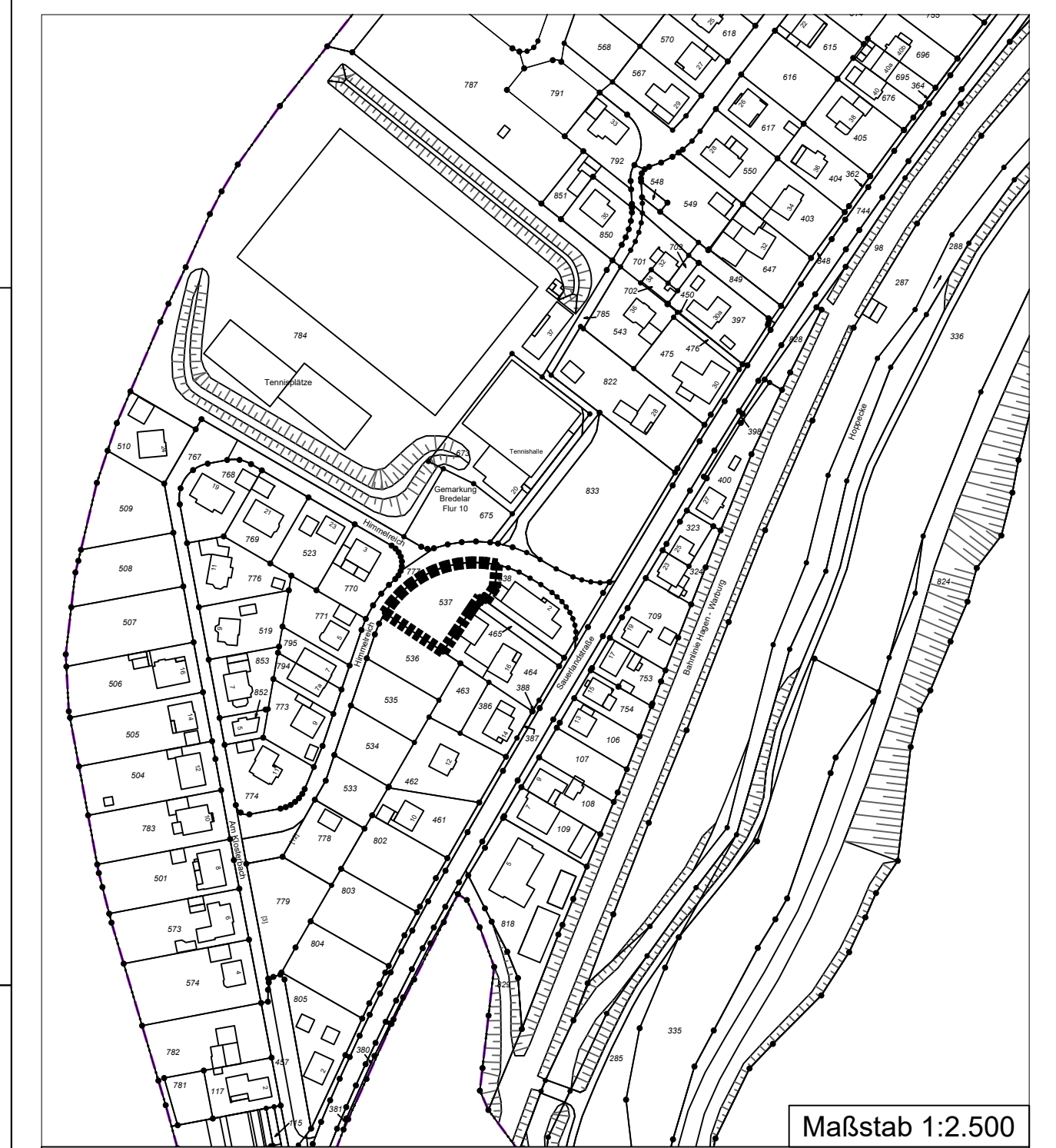
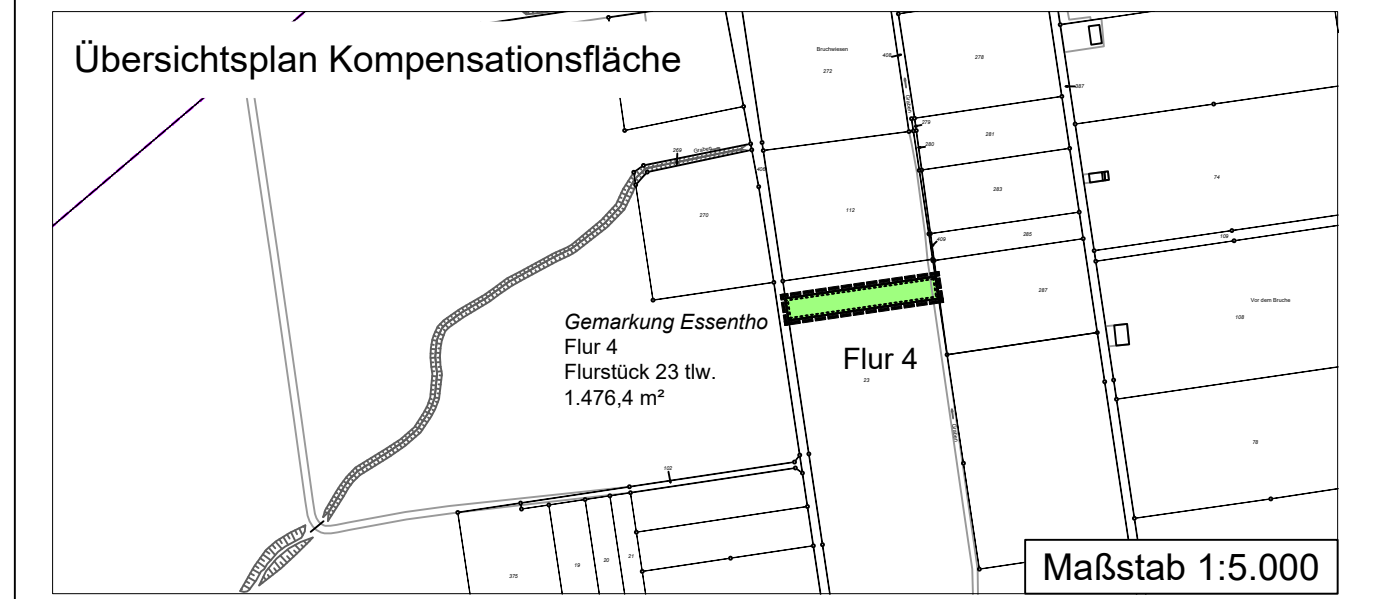
Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;


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;

Planunterlagen	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung
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.	Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat am 30.09.2025 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 23.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.01.2026 bis 10.02.2026 öffentlich auszuzeigen. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
Stand der Katastergrundlage: Mai 2026	Marsberg, den 19.05.2026	Marsberg, den 19.05.2026
Hochsauerlandkreis Der Landrat Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung	Marsberg, den 19.05.2026	Marsberg, den 19.05.2026
Im Auftrag gez. Schmidt KVR	i.V. gez. K. Rosenkranz Bürgermeister	i.V. gez. K. Rosenkranz Bürgermeister
Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmungserklärung
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 26.03.2026 als Satzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss ist am 27.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in kraft getreten.	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 26.03.2026 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.
Marsberg, den 19.05.2026	Marsberg, den 19.05.2026	Marsberg, den 19.05.2026
i.V. gez. K. Rosenkranz Bürgermeister	i.V. gez. K. Rosenkranz Bürgermeister	i.V. gez. K. Rosenkranz Bürgermeister

Kompensation

Die Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs ergibt einen externen Kompensationsbedarf von 3.632 Biotopwertpunkten.
Die Kompensation dieses Defizits erfolgt auf dem städtischen Ausgleichsflächenpool „Bruchwiesen“ (Gemarkung Essentho, Flur 4, Flurstück 23 tlw.):
- Es handelt sich um eine ehemals intensiv genutzte Grünlandfläche, die in extensives Grünland umgewandelt worden ist
- Größe der Teilfläche: 1.476,4 m²
- Wertsteigerung um 2,46 Biotopwertpunkte pro m²
- Kompensationsumfang: 3.632 Biotopwertpunkte




STADT MARSBERG
 Stadtteil Bredelar
Bebauungsplan Nr. 4b "Bohm"
1. Änderung
 Verfahrensstand: Satzung
 März 2026
 Maßstab 1:500
