

## Planzeichenerläuterung

### 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

0,4 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 Höhe der baulichen Anlagen  
 TH max. 5,00m max. Traufhöhe (bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau)  
 FH max. 9,50m max. Firsthöhe (bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau)

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

ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Rad- und Gehweg  
 Landwirtschaftlicher Verkehr

### Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche  
 Private Grünfläche  
 Spielplatz

### Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen und sonstigen Bepflanzungen  
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

### Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

vorhandene Flurstücksgrenze  
 186 vorhandene Flurstücksnummer  
 5 vorhandene Bebauung

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
 38°-43° Dachneigung

## Erläuterung

### Inhalt der 1. Änderung:

- Die Festsetzung zur Traufhöhe wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 5,00m angehoben.
- Die Festsetzung zur Traufhöhe wird in dem südlich zum Spielplatz befindenden Baufeld aufgehoben. Das Spektrum der zulässigen Dachneigung wird in diesem Baufeld (Flurstücke 544, 589, 590, 611 und 612 -nach Vermessung) auf 20°-43° erweitert.

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 5 "Westlich der Golbuschstraße" soweit durch die 1. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

## 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. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind und die ökologische Funktionsfähigkeit von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten erhalten bleibt.

### 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).

### Alltlasten:

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.

### Pflanzgebot:

Für den Bebauungsplan soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

## Aufstellungsverfahren

Katasternachweis	Aufstellungsbeschluss	Offenlage
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt. Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift in der Fassung vom 18.12.1990.  Stand der Kartengrundlage: 06.03.2024  Hochsauerlandkreis Der Landrat Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung  Im Auftrag gez. H. Grobe KVR	Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat am 15.08.2023 beschlossen, gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB an dem Bebauungsplan Nr. 5 "Westlich der Golbuschstraße" im Stadtteil Essentho eine 1. Änderung durchzuführen. Der Beschluss wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht.  Marsberg, den 18.04.2024  gez. T. Schröder Bürgermeister	Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Westlich der Golbuschstraße" hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.12.2023 bis einschließlich 09.01.2024 öffentlich ausgelegen. Ort und Datum der Auslegung sind gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 24.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.12.2023 bis einschließlich 09.01.2024.  Marsberg, den 18.04.2024  gez. T. Schröder Bürgermeister
Der Rat der Stadt Marsberg hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 06.02.2024 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Westlich der Golbuschstraße" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am 19.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3), Sätze 1 und 2 und (4) und des § 215 (1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) GO NRW hingewiesen.  Marsberg, den 19.04.2024  gez. T. Schröder Bürgermeister	

## Rechtsgrundlagen

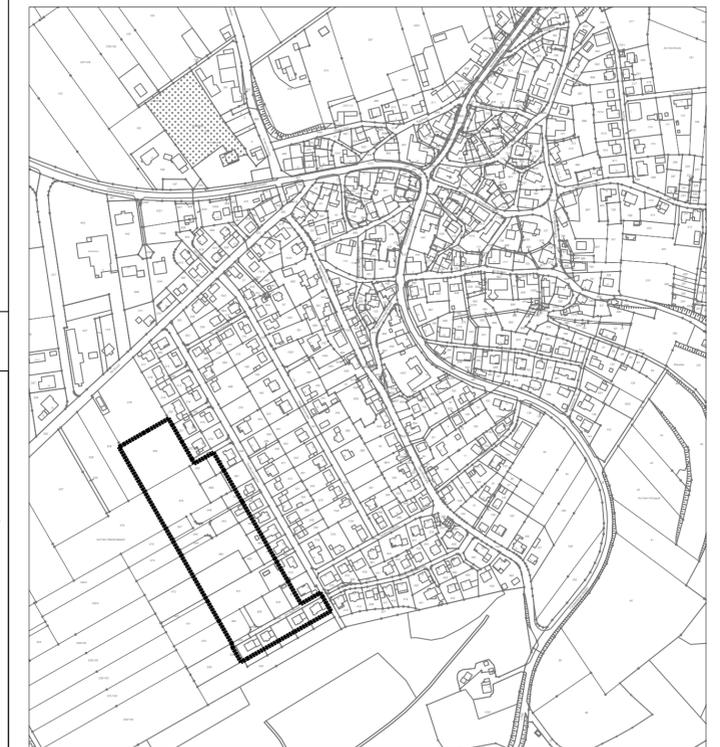
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.



**STADT MARSBERG**  
 Stadtteil Essentho  
 Bebauungsplan Nr. 5  
 "Westlich der Golbuschstraße"  
 1. Änderung

Stand: Rechtskraft 19.04.2024

28.11.2023 Maßstab 1:1.000

