

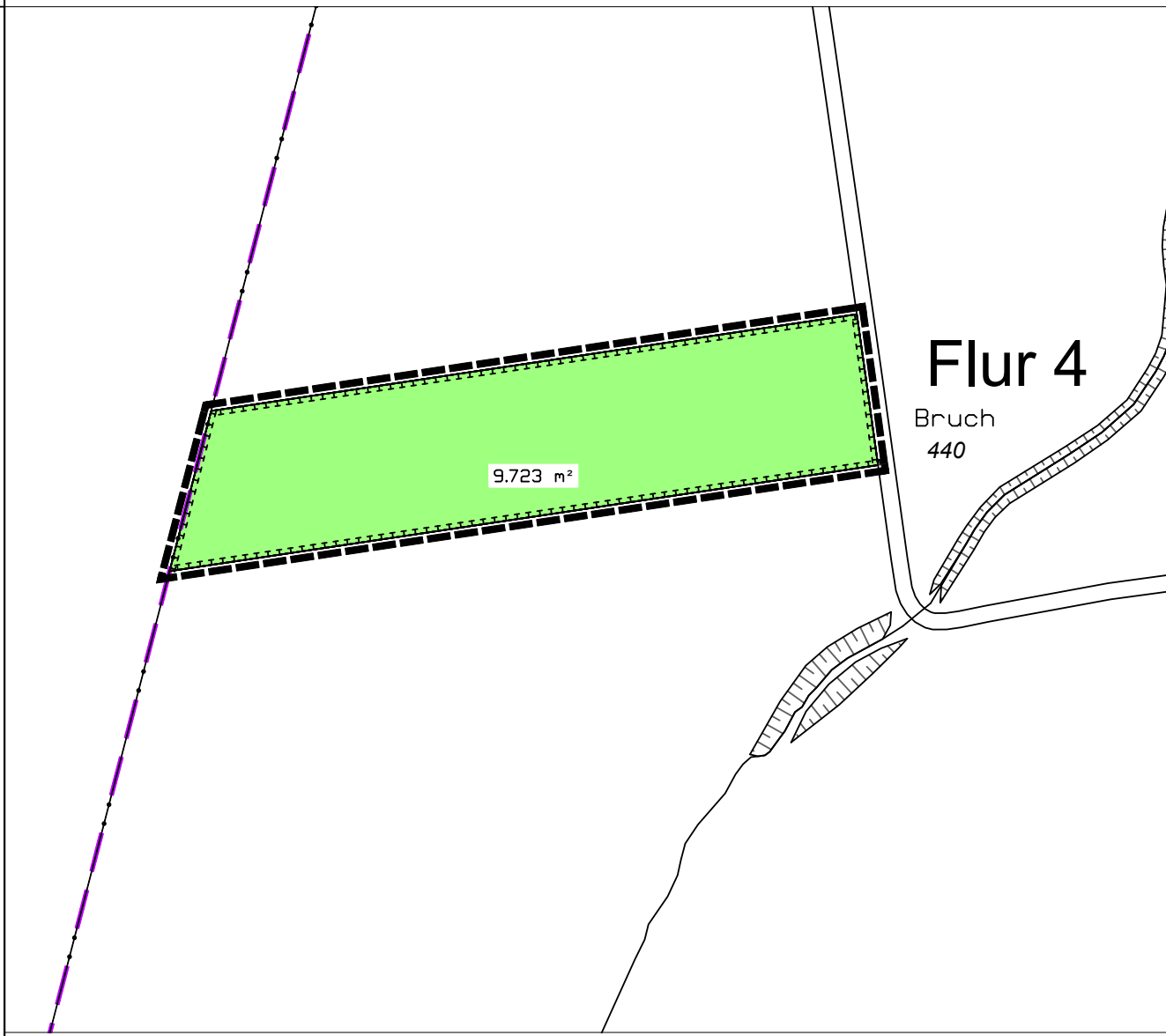
Planzeichenerklärung	
<b>0. Abgrenzungen</b> (§ 9 (7) BauGB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB)	
	Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Elektro-Tankstelle (§ 11 BauNVO)
<b>2. Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
<b>3. Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Ein- und Ausfahrtsbereich
<b>4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 (1) 25a BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt	
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücknummer, z.B. 3/23
	vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

Textliche Festsetzungen	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 11 BauNVO)	Als Art der baulichen Nutzung wird Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Stellplätzen sowie Elektro-Ladeeinrichtungen sowohl für LKW als auch für PKW.
<b>2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze</b> (gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)	Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze für LKW und PKW zulässig.  Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Flächen für Nebenanlagen wie Infrastruktureinrichtungen (Trafo-Stationen, Ladeeinrichtungen, Sanitäranlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung) sowie für Aufenthaltsbereiche und Warenautomaten zulässig.  Zulässig ist hier eine eingeschossige Bauweise.
<b>3. Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> (gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)	Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches sind Zufahrten auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche lediglich im Bereich des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig.
<b>4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)	Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend und dicht mit hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
<b>5. Gestalterische Festsetzungen</b> (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 (4) BauO NRW)	<b>10.1 Einfriedungen</b> Einfriedungen müssen mind. 20 cm Bodenfreiheit verfügen, d.h die Zuananlage muss einen Abstand von mind. 20 cm vom Gelände aufweisen. Sie sind nur als transparente Zau- und Gitterkonstruktion zulässig. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mind. 3,00 m betragen. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt max. 2 m.  <b>10.2 Beschilderung</b> Es ist eine Beschilderung in einer Größe von 3 m² - 5 m² und einer max. Höhe von 2 m zulässig.  Sonstige Werbeanlagen sind unzulässig.

**Kompensationsmaßnahme**

Rein rechnerisch ergibt sich durch die Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Elektro-Tankstelle an der A44“ ein Defizit von 23.918 Biotopwertpunkten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden alle Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets vorgenommen. Die Kompensation erfolgt auf einer Fläche der Gemarkung Essen tho, Flur 4. Die Fläche umfasst eine Größe von 9.723 m². Hier soll das intensiv genutzte Grünland einer extensiven Nutzung zugeführt werden.



Lage der Kompensationsfläche M 1:2000

Hinweise	
<b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b> Bauvorbereitende Maßnahmen (inkl. Abschieben von Oberboden) und alle Baumaßnahmen (Errichtung von Verkehrsfläche, Stellplätzen, Nebengebäuden und Ladeeinrichtungen) sind im Zeitraum vom 01.09.-28.02. zulässig. Baumaßnahmen an der Anlage, die vor Beginn der Brutzeit (01.03.) begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen. Bei merklichen Verzögerungen des Bauablaufes ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Ansiedlung von Brutvögeln auf den betroffenen Flächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Eingriffsflächen von Vegetation, Einsatz von Flatterband) verhindert wird.  Der Beginn von Baumaßnahmen ist nach Absprache mit der UNB auch im Zeitraum vom 01.03.-31.08. zulässig, wenn nachweislich keine Bruten von Vögeln betroffen sind. Dies ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu erfassen und der zuständigen Behörde nachzuweisen. Die Umsetzung der Bauzeitenregelung ist zu dokumentieren und der Genehmigungsbehörde unaufgefordert vorzulegen. Die Bauzeitenregelung dient der Vermeidung einer baubedingten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und dem damit möglicherweise verbundenen Individuenverlust bzw. dem Verlust von Entwicklungsformen besonders geschützter Tiere.  <b>Pflanzen- und Bodenschutz:</b> Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden, nichts gelagert wird und keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.  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).	
<b>Bodendenkmäler</b> Bei Bodeneingriffen ist folgendes zu beobachten: 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 mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).	

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat in seiner Sitzung am 31.01.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 "Elektro-Tankstelle an der A 44" aufzustellen.

Marsberg, den 25.06.2025  
gez. T. Schröder

**Frühzeitige Beteiligung**  
Gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 29.09.2023 unterrichten und zur Planung äußern.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 28.08.2023 bis einschließlich 29.09.2023 statt.

Marsberg, den 25.06.2025  
gez. T. Schröder

**Offenlage**  
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Elektro-Tankstelle an der A 44" hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.10.2024 bis einschließlich 25.11.2024 öffentlich ausgelegen.  
Ort und der Dauer der Auslegung sind gem. § (2) Satz 2 BauGB am 15.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.10.2024 bis einschließlich 25.11.2024.

Marsberg, den 25.06.2025  
gez. T. Schröder

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Marsberg hat am 15.05.2025 nach § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 5 "Elektro-Tankstelle an der A 44" als Satzung beschlossen.

Marsberg, den 25.06.2025  
gez. T. Schröder

**Inkrafttreten**

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 "Elektro-Tankstelle an der A 44" am 18.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs 6 GO NRW hingewiesen.

Dieser Bebauungsplan hat am 18.06.2025 Rechtskraft erlangt.

Marsberg, den 25.06.2025  
gez. T. Schröder

**Katasternachweis**

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 Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Stand der Katastergrundlage: Juni 2023

Hochsauerlandkreis  
Der Landrat  
Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung

Im Auftrag  
gez. Grobe KVR

**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche gehandelt werden.

Übersichtsplan

Stadt Marsberg

- Amt für Planung und Liegenschaften -

**STADT MARSBERG**

**Stadtteil Meerhof**

**Bebauungsplan Nr. 5**

**"Elektro-Tankstelle an der A 44"**

Stand: Satzung

Januar 2025 M 1 : 500