# Stadt Marsberg

Bebauungsplan Nr. 6
"Feuerwehrgerätehaus"

Gemarkung: Meerhof, Oesdorf
Flur: 5 4, 9
Flurstücke: 1698, 2001 tlw., 1116 tlw.

Größe des Plangebietes: 6.040m²

Bestandteile des Bebauungsplanes:
- A. Nutzungsplan
- B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- C. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- D. Rechtsgrundlage
- E. Kompensation

Beigefügt in diesem Bebauungsplan:
- Begründung

## A. Nutzungsplan

## B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung und Anmerkungen

**B.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**

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

**B.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO**

FH max. 8,50 m — max. Firsthöhe

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan ein NHN-Höhenpunkt enthalten (in Meter über Normalhöhenull). 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).

**B.3 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

**B.4 Flächen für den Gemeindebedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Zweckbestimmung: Feuerwehr

**B.5 Flächen für Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St — Stellplätze

**B.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege gem.§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Grenze der Ortsdurchfahrt

**B.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich der Ein- und Ausfahrten

**B.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Öffentliche Grünflächen

**B.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**

**Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Zur Entwicklung einer Streuobstwiese sind bodenständige, heimische, 2x verpflanzte Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Obstbäume untereinander soll dabei ca. 10m betragen.

**Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen.
Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60–80 cm zu wählen. Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

**Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Stellplatzbegrünung
Für offene Stellplätze ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen. Pro Baum ist ein Wurzelraum von 25 m² zur Verfügung zu stellen.

Dachbegrünung/Fassadenbegrünung
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 15°) zu mindestens 50 % mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Dachbegrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

**B.10 Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB**

Auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen von Hauptbaukörpern (Voraussetzung der Besonnung/Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) sind Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

## C. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

21 — Maßzahl (in m)

5 — vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flur 5 — Flurbezeichnung

186 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

**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.

**Bodenschutz / Oberboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Plangebiert zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**Artenschutz**

Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Nr. 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 Fall 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 Besatz sind.~~
Der Passus wurde auf Hinweis des Hochsauerlandkreises – Fachdienst Untere Naturschutzbehörde, Jagd (FD 47) - vom 30.04.2025, im Zuge der Veröffentlichung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, gestrichen.

**- Minderung des Risikos von Vogelschlag durch geeignete Gestaltung von Glasfassaden:**
Um das Risiko von Vogelschlag zu minimieren empfiehlt es sich, auf großflächige Glasfassaden zu verzichten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Reflexionen nicht zur Spiegelung einer naturnahen Umgebung führen und keine Durchsicht auf naturnahe Umgebungen jenseits der Fassade ermöglicht wird. Um dennoch natürliches Licht in den Baukörpern zu ermöglichen, können z. B. lichtdurchlässige Dachkonstruktionen verwendet werden. Alternativ kann das Risiko durch die Wahl der Materialien (z. B. entspiegelt und halbtransparent oder undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z. B. Lamellen vor Glasfassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. flächig, gestreift oder gemustert satinieren/folieren), minimiert werden.

Darüber hinaus empfehlen sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgende, dem Vollzug des Bauleitplanes und nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Nichtberücksichtigung jedoch nicht entgegenstehende artenschutzrechtliche Maßnahmen:

**- Vermeidung von Lichtemissionen:**
Zum Schutz nachtaktiver Tierarten empfiehlt es sich Lampen mit engen Lichtspektren um 590 nm zu verwenden.

## D. 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 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 vom14.07.1994 (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;

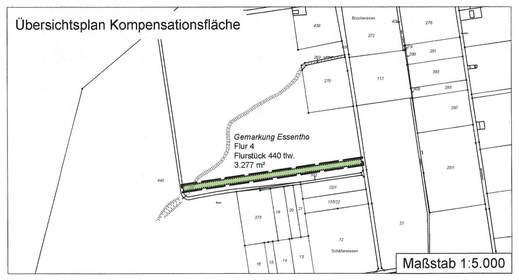
Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

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;

## E. Kompensation

Die Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs ergibt einen externen Kompensationsbedarf von 8.060 Biotopwertpunkten.
Die Kompensation dieses Defizits erfolgt auf dem städtischen Ausgleichsflächenpool „Bruchwiesen" (Gemarkung Essentho, Flur 4, Flurstück 440 tlw.):
- Es handelt sich um eine ehemalig intensiv genutzte Grünlandfläche, die in extensives Grünland umgewandelt worden ist
- Größe der Teilfläche: 3.277 m²
- Wertsteigerung um 2,46 Biotopwertpunkte pro m²
- Kompensationsumfang: 8.060 Biotopwertpunkte

Übersichtsplan Kompensationsfläche




**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.

Stand der Katastergrundlage: 17.07.25

Hochsauerlandkreis
Der Landrat
Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung

Im Auftrag

**Aufstellungsbeschluss**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat am 06.06.2023 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde am 19.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Marsberg, den 27.10.2025

Bürgermeister i. V.

**Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 statt.

Marsberg, den 27.10.2025

Bürgermeister i. V.

**Öffentliche Auslegung**

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 04.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Marsberg, den 27.10.2025

Bürgermeister i. V.

**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 03.07.2025 als Satzung beschlossen worden.

Marsberg, den 27.10.2025

Bürgermeister i. V.

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist am 24.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in kraft getreten.

Marsberg, den 27.10.2025

Bürgermeister i. V.

**Übereinstimmungserklärung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 03.07.2025 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung: Juni 2025

Marsberg, den 27.10.2025

Bürgermeister i. V.

Marsberg

**STADT MARSBERG**
Stadtteil Meerhof

**Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus"**

Stand: Satzung

| Juni 2025 | Maßstab 1:500 |
|---|---|

0 10 20 30 40 50 m