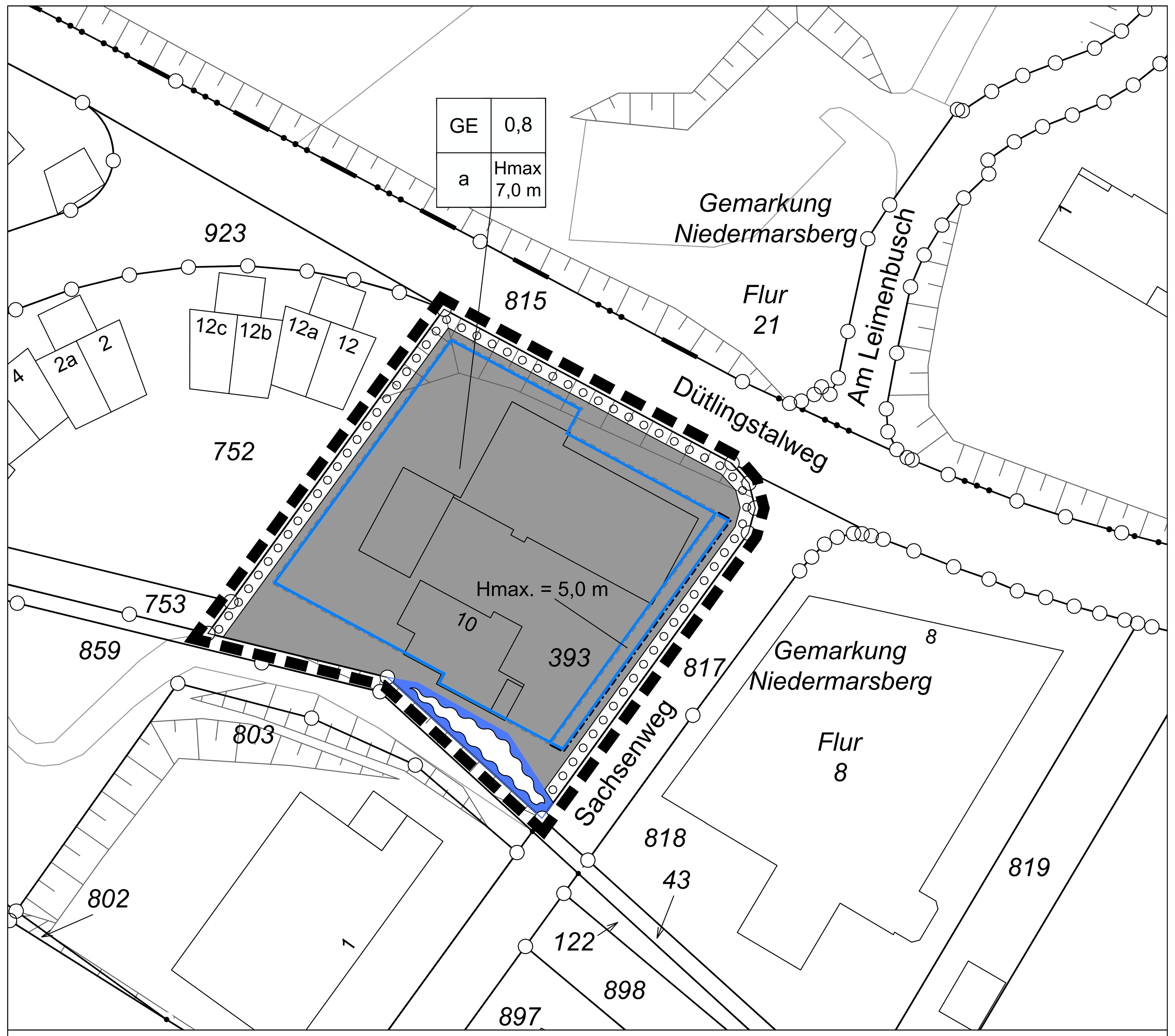
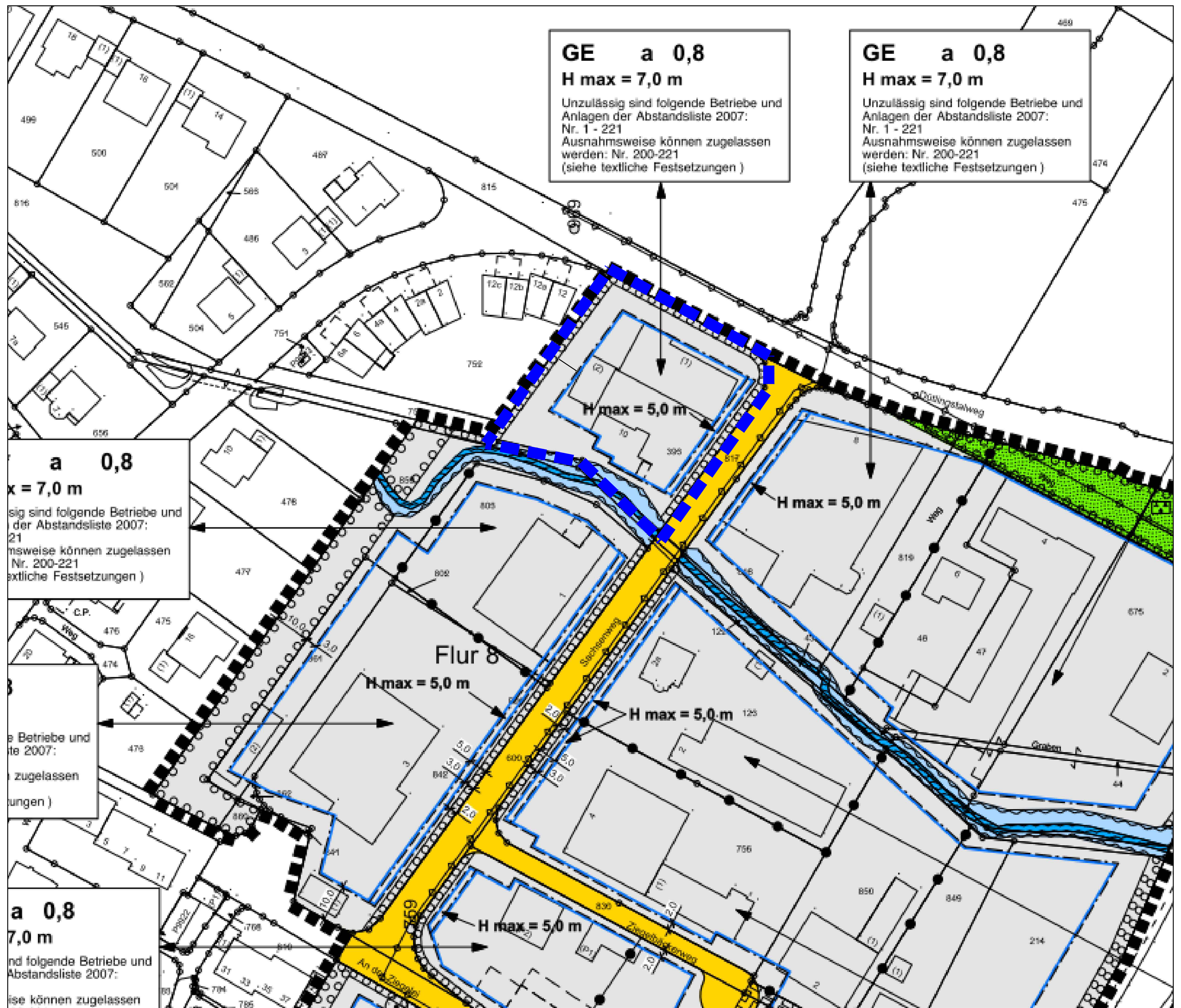


1. geplante Änderung 1:500



Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans 1:1000

I. Zeichnerische Festsetzungen / Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

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

GE — Gewerbegebiet gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (4,5,6) und § 9 BauNVO
Unzulässig sind folgende Betriebe und Anlagen der Abstandsliste 2007:
- Nr, 1 - 221

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Nr. 200 - 221

(siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

0,8 — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Hmax. — maximal zulässige Gebäudehöhe gem. §§ 16 und 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

a — abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6a) BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Sonstige erläutende Planzeichen

29 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

Grenze der Flur

Änderungsbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan

Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4, 5, 6) und § 9 BauNVO

Gewerbegebiet

1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd.Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 31 (1) BauGB Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.2 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimentern nicht zulässig:

Liste der zentrenrelevanten Sortimente (Marsberger Liste)

Back- und Konditorwaren; Metzgerei- und Fleischwaren; Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Tee); Getränke, Wein / Spirituosen	Schnittblumen
Drogeriewaren, Körperpflegeartikel (inkl.Wasch-, Putz- und Reinigungsartikel); Parfümerie- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothenkenwaren, Reformwaren	Schreibwaren, Papierwaren Zeitungen und Zeitschriften
Büroorganisation; Sortimentshandel, Antiquariat	Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung, etc.) Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche udn Miederwaren, Bademoden
Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	
Spielwaren (inkl. Modellbau) Babyartikel, Kinderwagen Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Sammlerbriefmarken und -münzen	
Antiquitäten, Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen,Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Wohnungseinrichtungsbedarf / Dekorationsartikel	Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Souveniers
Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware), Videokameras und Fotoartikel Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Software	Sportbekleidung und - schuhe, Sportartikel und - geräte, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Angler- und Jagdbedarf
	Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
Uhren und Schmuck	Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf Hörgeräte, Augenoptikartikel

1.3 In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die weiterhin zulässig sind, dürfen zentrenrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente mit direktem Bezug zu den Hauptsortimenten insgesamt auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens auf 80 qm Verkaufsfläche angeboten werden.

1.4 Abweichend von der textlichen Festsetzung 1.1.2 können Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb (sog. Tankstellenshops) innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsfläche darf höchstens 150 qm betragen.

1.5 Im Gewerbegebiet können Einzelhandelsnutzungen mit oben genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen und im Verhältnis zum Produktions- oder Handwerksbereich flächenbezogen untergeordnet sind. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 qm betragen.

2 Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

2.1 Die Baukörperhöhe für den 3,0 m bis 5,0m Bereich ab Straßenbegrenzungslinie beidseitig der Straße „Sachsenweg wird auf maximal 5,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße. Auskragende Teile (z.B. Vordächer) sind maximal 1,50 m außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2.2 Die im Gewerbegebiet festgesetzte Bauhöhe kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

4.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

4.2 Die entlang der Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Eine notwendige Einfriedung darf erst hinter der Fläche zur Anpflanzung erfolgen und ist in ganzer Höhe zu begrünen.

4.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

III. Hinweise

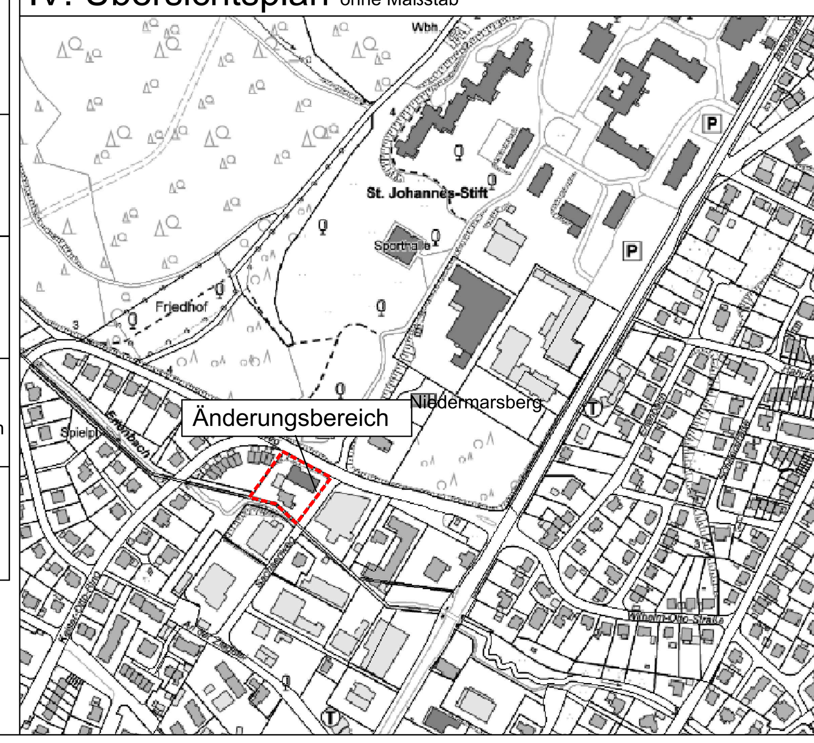
1. Bodenverunreinigungen
Im Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis des Hochsauerlandkreises ist der Änderungsbereich der 1. Änderung (Gemarkung Niedermarsberg, Flur 8, Flurstück 393) erfasst und mit der Flächennummer 194519-2690 gekennzeichnet.
Aufgrund der Vornutzung der Flächen im Plangebiet besteht für einzelne Teilflächen der Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Für diese Teilflächen ist bei Nutzungsänderungen in Abstimmung mit der Stadt Marsberg und der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreis im Hinblick auf die geplante Nutzung über die Notwendigkeit einer Gefährdungsabschätzung zu entscheiden.

2. Denkmalschutz / Denkmalpflege
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; Telefax 02992 / 602-202) und/oder dem "LWL-Archäologie für Westfahlen", Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax 02761/ 9375-20 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW), 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Gewässerschutz
Veränderungen im und am Erlenbach bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

4. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 25 "Meisenberg II", soweit durch die 1. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

IV. Übersichtsplan ohne Maßstab



Verfahrensvermerke

Hinweis:
In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.

Der Planungs- Bau - und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat gem. § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am **24.11.2020** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Meisenberg II" im Stadtteil Niedermarsberg beschlossen. Dieser Beschluss ist am **04.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg, den 22.06.2021

gez. Thomas Schröder
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom **11.03.2021**bis **12.04.2021** stattgefunden.
Den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom **11.03.2021** bis **12.04.2021** Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB gegeben worden.
Der Beschluss zur Offenlegung wurde am **04.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
Marsberg, den 22.06.2021

gez. Thomas Schröder
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marsberg hat am **06.05.2021** diese 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Marsberg, den 22.06.2021

gez. Thomas Schröder
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss der 1. Änderung am **18.06.2021** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung hat am **18.06.2021** Rechtskraft erlangt .
Marsberg, den 22.06.2021

gez. Thomas 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 Beuleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. 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. Nr. 19 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.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer:
-----	002-180-00-B4-01-00-00

Stand: Rechtskraft 18.06.2021

Stadt Marsberg
Lillers-Straße 8
34431 Marsberg

N W 0 S

Plotname 002-180-00-B4-01-00-00.pdf; Datum 12.07.2021; Blattgröße L / B 0,83 / 0,59, qm 0,49; Projektleiter: Ca gez.: Ma	Auftraggeber: Stadt Marsberg
Maßstab 1:500 1:1000	Projekt: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 "Meisenberg II"
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt: 1. Änderung gem. § 13 BauGB

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50