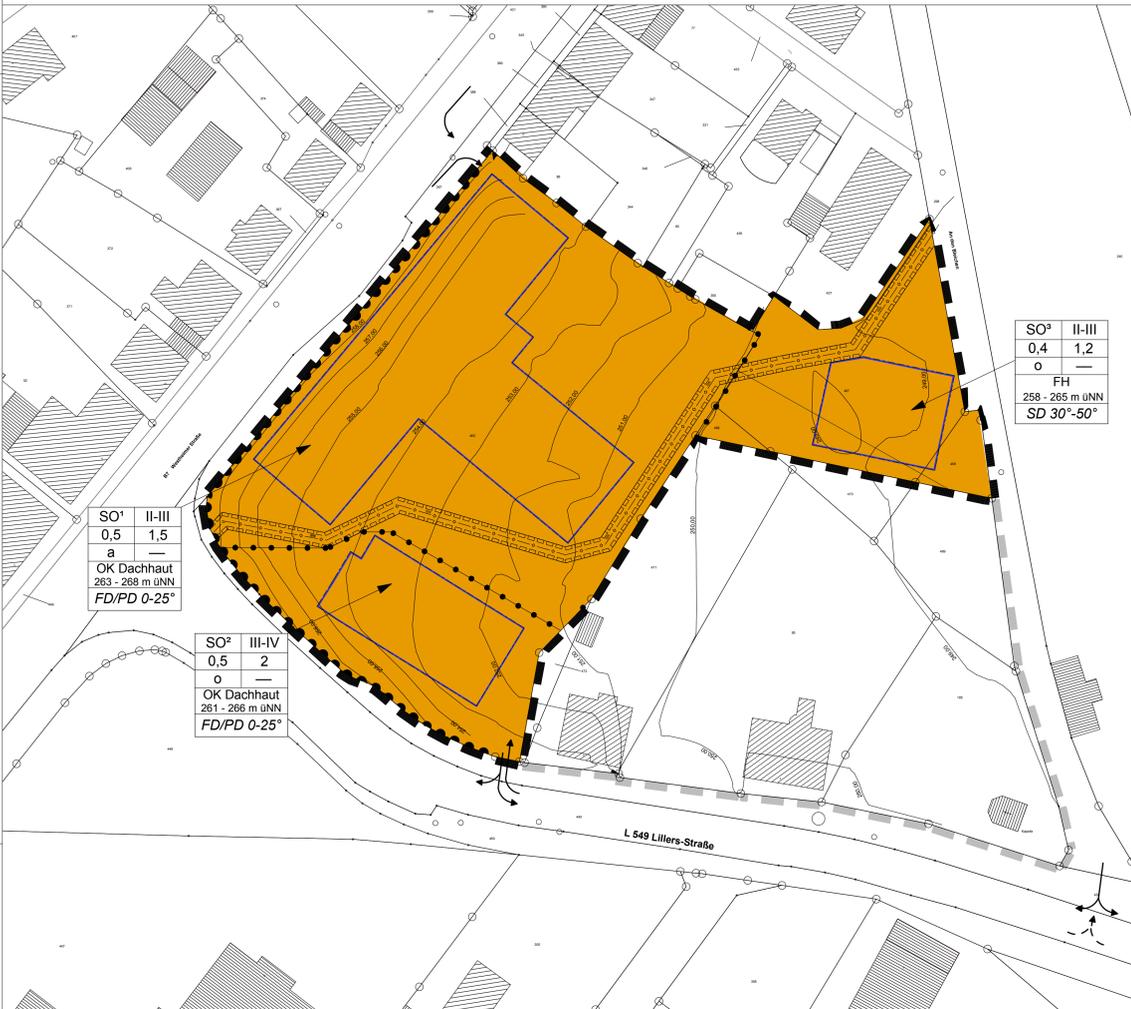


# Stadt Marsberg - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 - "Vor dem Heidenberg"



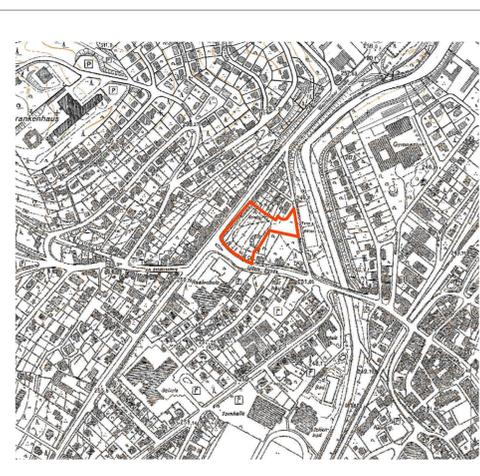
1. Änderung B-Plan Nr.28 "Vor dem Heidenberg"

M = 1:500



Bebauungsplan Nr.28, vor der 1. Änderung

M = 1:1000



Übersichtsplan

M = 1:5000

## Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 2 Abs. 1 und § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I Seite 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der Baumzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000, Nr. 18, S. 256), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.01.2011 (GV NRW 2000 S. 272) hat der Planungsausschuss der Stadt Marsberg in seiner Sitzung am 03.05.2011 den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Vor dem Heidenberg" für den Stadtteil Niedermarsberg als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu gebilligt.

## Hinweis:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Vor dem Heidenberg" im Stadtteil Niedermarsberg setzt sich zusammen aus:  
 - der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und der Begründung sowie  
 - den Flächen für Maßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB zum externen Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28.  
 Die entsprechenden Festsetzungen betreffen Flächen und Maßnahmen im Bereich des Ausgleichsflächenpools Bruchwiesen in der Gemarkung Essenoth (Flur 4; Flurstück 87/1).

## Erklärung der Planzeichen/ Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Planbestimmende Rechtsnormen:**  
 BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.  
 BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.  
 PlanzV '90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)  
 BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000, Nr. 18, S. 256), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.01.2011 (GV NRW 2000, S.272) geändert worden ist.  
 Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 1950, veröffentlicht 02.08.2001)  
 Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. 2010, Teil I, Nummer 7, Seite 94, veröffentlicht 26.02.2010)  
 BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1886) geändert worden ist.  
 LG NW: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen - Landschaftsgesetz - in der Fassung vom 21.07.2000

**PlanzV '90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)  
**BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000, Nr. 18, S. 256), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.01.2011 (GV NRW 2000, S.272) geändert worden ist.  
**Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 1950, veröffentlicht 02.08.2001)**

**Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. 2010, Teil I, Nummer 7, Seite 94, veröffentlicht 26.02.2010)**  
**BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1886) geändert worden ist.**

**LG NW: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen - Landschaftsgesetz - in der Fassung vom 21.07.2000**

**Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,5 festgesetzt.  
**Geschossflächenzahl (GFZ)** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 1,5 festgesetzt.  
**Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>** darf eine Höhe von 263,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,5 festgesetzt.  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 2,0 festgesetzt.  
 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf vier Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum drei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>** darf eine Höhe von 261,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,4 festgesetzt.  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 1,2 festgesetzt.  
 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe bzw. Firsthöhe (FH) der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>** darf eine Höhe von 265,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Bauweise, Baugrenzen, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)**  
**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>**  
 Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiete SO<sup>1</sup> bis SO<sup>2</sup>**  
 Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiete SO<sup>1</sup> bis SO<sup>2</sup> wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

**offene Bauweise** o  
**abweichende Bauweise** a

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>** sind neben dem Pflegeheim, der Seniorenappartements und der altengerechten Wohnungen ferner zulässig:  
 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 2. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
 3. Wohnungen für Bedienstete in der Seniorenpflege und -betreuung.

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>** sind nach § 13 BauNVO daneben Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig, sofern die Tätigkeiten der Versorgung des Gebietes dienen.

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>** sind andere als die genannten Betriebe, Gebäude, Anlagen und Nutzungen nicht zulässig.

## Sondergebiet (SO), Teilgebiete SO<sup>2</sup> und SO<sup>1</sup>

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiete SO<sup>2</sup> bis SO<sup>1</sup>, sind neben Seniorenappartements und altengerechte Wohnungen ferner zulässig:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
3. Wohnungen für Bedienstete in der Seniorenpflege und -betreuung.

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiete SO<sup>2</sup> bis SO<sup>1</sup>,** sind nach § 13 BauNVO daneben Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig, sofern die Tätigkeiten der Versorgung des Gebietes dienen.

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiete SO<sup>2</sup> bis SO<sup>1</sup>,** sind andere als die genannten Betriebe, Gebäude, Anlagen und Nutzungen nicht zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18, 19 und 21 BauNVO)**  
**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,5 festgesetzt.  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 1,5 festgesetzt.  
**Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>** darf eine Höhe von 263,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,5 festgesetzt.  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 1,5 festgesetzt.  
**Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>** darf eine Höhe von 261,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,5 festgesetzt.  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 2,0 festgesetzt.  
**Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf vier Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum drei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>** darf eine Höhe von 263,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,5 festgesetzt.  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 1,2 festgesetzt.  
**Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>** darf eine Höhe von 261,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,5 festgesetzt.  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 2,0 festgesetzt.  
**Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf vier Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum drei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>** darf eine Höhe von 263,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,4 festgesetzt.  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 1,2 festgesetzt.  
**Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe bzw. Firsthöhe (FH) der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>2</sup>** darf eine Höhe von 265,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,4 festgesetzt.  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf den Wert 1,2 festgesetzt.  
**Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse muss im Minimum zwei Vollgeschosse umfassen.

**Höhe bzw. Firsthöhe (FH) der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO), Teilgebiet SO<sup>1</sup>** darf eine Höhe von 265,0 m über NN nicht unterschreiten und eine Höhe von 265,0 m über NN nicht überschreiten.

**Sondergebiet (SO), Teilgebiete SO<sup>1</sup> bis SO<sup>2</sup>**  
 Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiete SO<sup>1</sup> bis SO<sup>2</sup> wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

**offene Bauweise** o  
**abweichende Bauweise** a

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiete SO<sup>1</sup> bis SO<sup>2</sup>** wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiete SO<sup>1</sup> bis SO<sup>2</sup>** wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiete SO<sup>1</sup> bis SO<sup>2</sup>** wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO), Teilgebiete SO<sup>1</sup> bis SO<sup>2</sup>** wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

## Flächen für Garagengeschosse und Infrastruktureinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

Flächen für Garagengeschosse und Infrastruktureinrichtungen (§ 12 BauNVO und § 21 a BauNVO)

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO) sind Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen. Garagengeschosse können auch zur Aufnahme von Infrastruktureinrichtungen dienen.

## Verkehrsflächen und Anschluß der Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO) sind Verkehrsflächen, die dem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen dienen, und das Gebiet intern erschließen sowie Stellplätze auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Ein- und Ausfahrt mit zulässiger Fahrrichtung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



## Versorgungsflächen und -leitungen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 BauGB und Nr. 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO) als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Im Bebauungsplan Nr. 28 "Vor dem Heidenberg" erfolgt die Festsetzung einer unterirdischen Hauptwasserleitung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.  
 Parallel zum festgesetzten Verlauf der Hauptwasserleitung erfolgt die Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten sind.

**Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), unterirdisch**  
**Leitungsrecht zugunsten der Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**



Die mit einem Leitungsrecht im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von einer Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist die mit einem Leitungsrecht im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegte Fläche von Baumpflanzungen freizuhalten. Zugelassen ist nur eine schwach wachsende Bepflanzung.

## Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Da im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO) ein Vollausgleich der Eingriffsfolgen nicht durchgeführt werden kann, werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des ermittelten Biotop-Punkt-Defizits in Höhe von 5.394 Punkten in der Gemarkung Essenoth, Flur 4, Flurstück 23 (Ausgleichsflächenpool "Bruchwiesen") vorgenommen.

Die Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Abrechnung der entstehenden Kosten nach den Verteilungsmaßstäben gemäß § 135 b BauGB

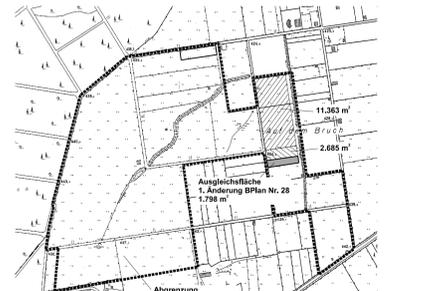
## Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Geltungsbereich des Sondergebietes (SO)

Im Sondergebiet (SO) ist pro angefangener 250 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum als Hochstamm anzupflanzen.

Die Anpflanzung von Bäumen hat mit standortgerechten Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 28 (Begründung) zu erfolgen.

## Ausgleichsflächenpool "Bruchwiesen"

Lage der externen Ausgleichsfläche innerhalb des Ausgleichsflächenpools. (Karte unmaßstäblich)



Gemarkung Essenoth, Flur 4, Flurstück 23

## nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine, 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 dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Telefax: 02761/ 9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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).

## Kampfmittelrückstände und Blindgänger

Bei Baugenehmigungen ist aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/95 zur Anwendung der Nr. 16-122 UV BauV NW auf folgendes hinzuweisen:  
 Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaustrich außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Marsberg als Ortliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02932/ 902-1, Telefax: 02932/ 902-245) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-2139, Telefax: 02931/ 82-2520) zu verständigen.

## Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Bebauungsplan Nr. 28 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des Änderungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Bestand



Wohngebäude



gewöhnlich, kulturell bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäude



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Höhenlinie mit Höhenangabe



471



Beseitigung



Die Übereinstimmung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Vor dem Heidenberg" einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Marsberg, den 15.04.2013

Der Bürgermeister  
 gez. Maria Lindemann  
 (Allgemeine Vertreterin)

Marsberg, den 15.04.2013

Der Bürgermeister  
 gez. Maria Lindemann  
 (Allgemeine Vertreterin)

Marsberg, den 10.04.2013