

Planzeichenerläuterung

- Grenzen gem. § 9 (7) BauGB**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO**
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**
- 10,0 Baumassenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - GH 14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
 - Die Bezugshöhe beträgt 222,0m über NN
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB**
- unterirdisch
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

Erläuterungen

Inhalt der 4. Änderung:
 Erweiterung der überbaubaren Fläche bis auf drei Meter an die Straßenverkehrsfläche entlang des Straßenabschnitts der "Dörpeder Mark" der sich am nördlichen Änderungsbereich erstreckt; Festlegung der maximalen Gebäudehöhe im erweiterten Bereich der überbaubaren Fläche auf 6,50m.

Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 8b)
 "die Grenzen der zum Satzungsbeschluss unbebauten gewerblichen Baugrundstücke zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind jeweils in 2,00 Meter Breite (d.h. insgesamt 4,00 Meter) mit bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen. Notwendige Ein- und Ausfahrten sind davon ausgenommen."

Hinweise

Denkmalschutz und Denkmalpflege:
 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, im nordöstlichen Randbereich wird das Plangebiet in einem geringen Teil von dem Bodendenkmal der mittelalterlichen Orts-wüstung „Wüstung Dorpede“ überdeckt. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist vorab der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/9375-20) zu beteiligen.



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 wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW).

Wasserwirtschaft / Gewässer-, Grundwasser- und Hochwasserschutz
 Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundes-ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gem. § 1 (6) Nr. 12 BauGB).

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.

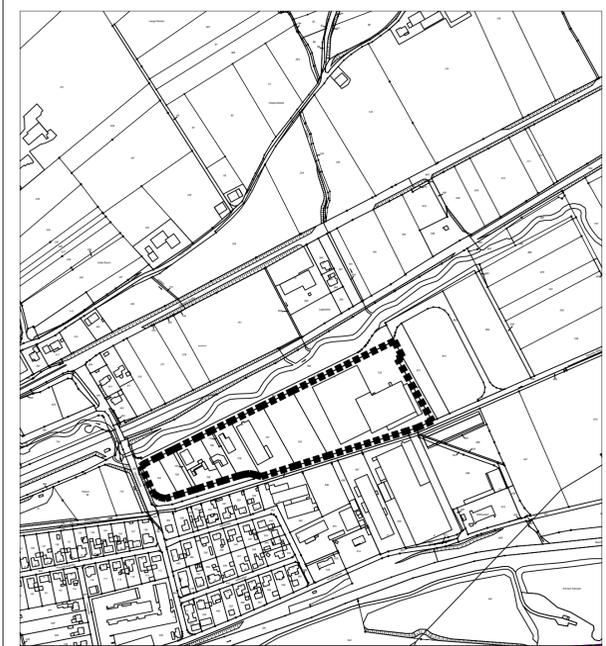
Bodenschutz:
 Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend den Schichten zu trennen und zu lagern. Gem. DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).

Altlasten:
 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.

Aufstellungsverfahren

Katasternachweis	Aufstellungsbeschluss	Offenlage
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt. Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Stand Kartengrundlage: 14.05.2025 Hochsauerlandkreis Der Landrat Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung	Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Marsberg hat am 12.11.2019 beschlossen, gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB an dem Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim I" im Stadtteil Westheim eine 4. Änderung durchzuführen. Der Beschluss wurde am 22.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Marsberg, den 10.01.2025 gez. T. Schröder Bürgermeister	Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim I" hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 öffentlich ausgelegen. Ort und Datum der Auslegung sind gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 22.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025. Marsberg, den 10.01.2025 gez. T. Schröder Bürgermeister
Im Auftrag gez. Grobe KVR	gez. T. Schröder Bürgermeister	gez. T. Schröder Bürgermeister
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Marsberg hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 27.03.2025 diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim I" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Inkrafttreten Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am 04.04.2025 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.	Übereinstimmungserklärung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 27.03.2025 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausfertigung:
Marsberg, den 09.04.2025 gez. T. Schröder Bürgermeister	Marsberg, den 09.04.2025 gez. T. Schröder Bürgermeister	Marsberg, den 09.04.2025 gez. T. Schröder Bürgermeister

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim I", soweit durch die 4. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.



STADT MARSBERG
 Stadtteile Westheim
 Bebauungsplan Nr. 3
 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim I"
-4.Änderung-

Stand: Rechtskraft 04.04.2025

