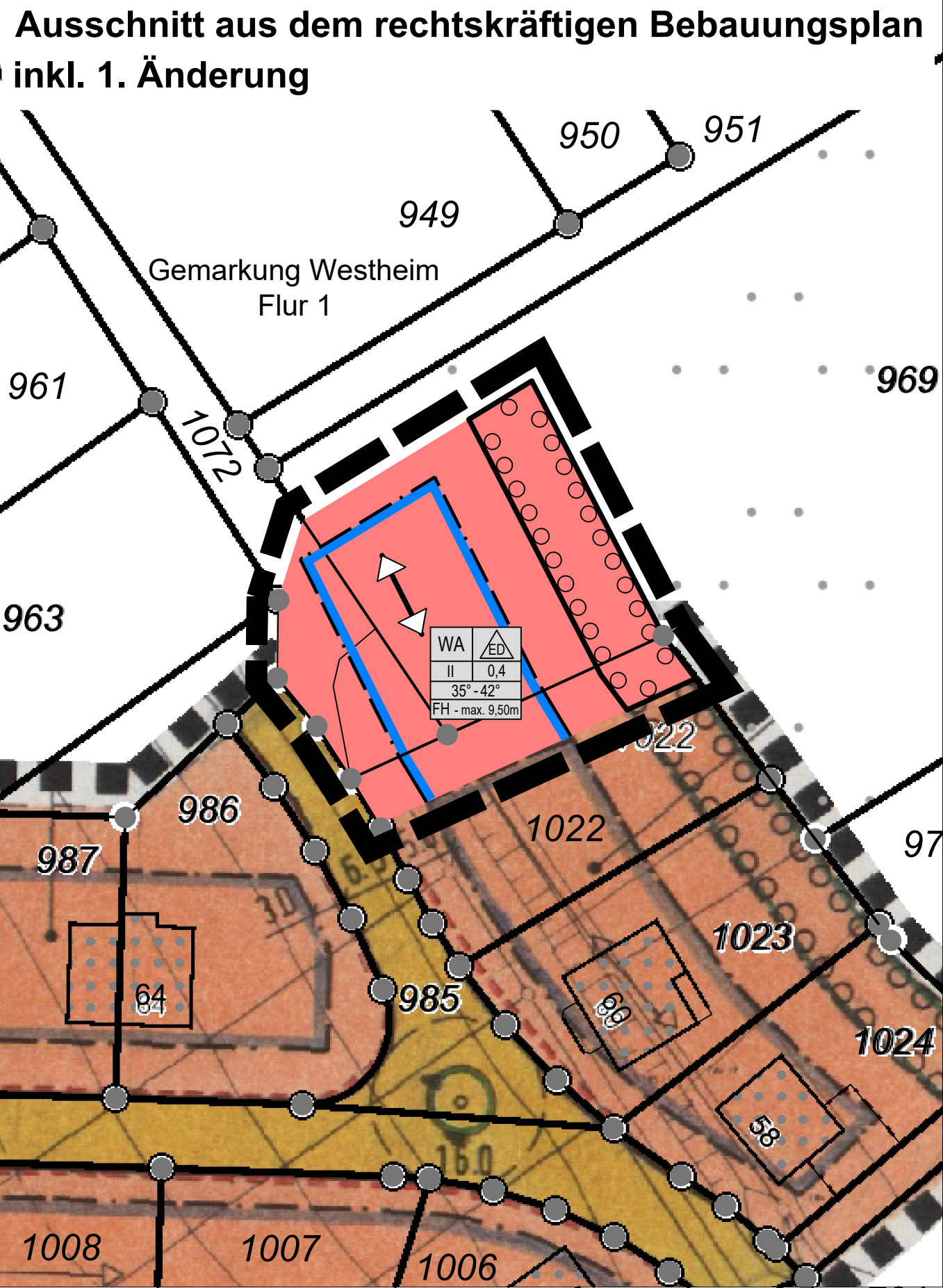
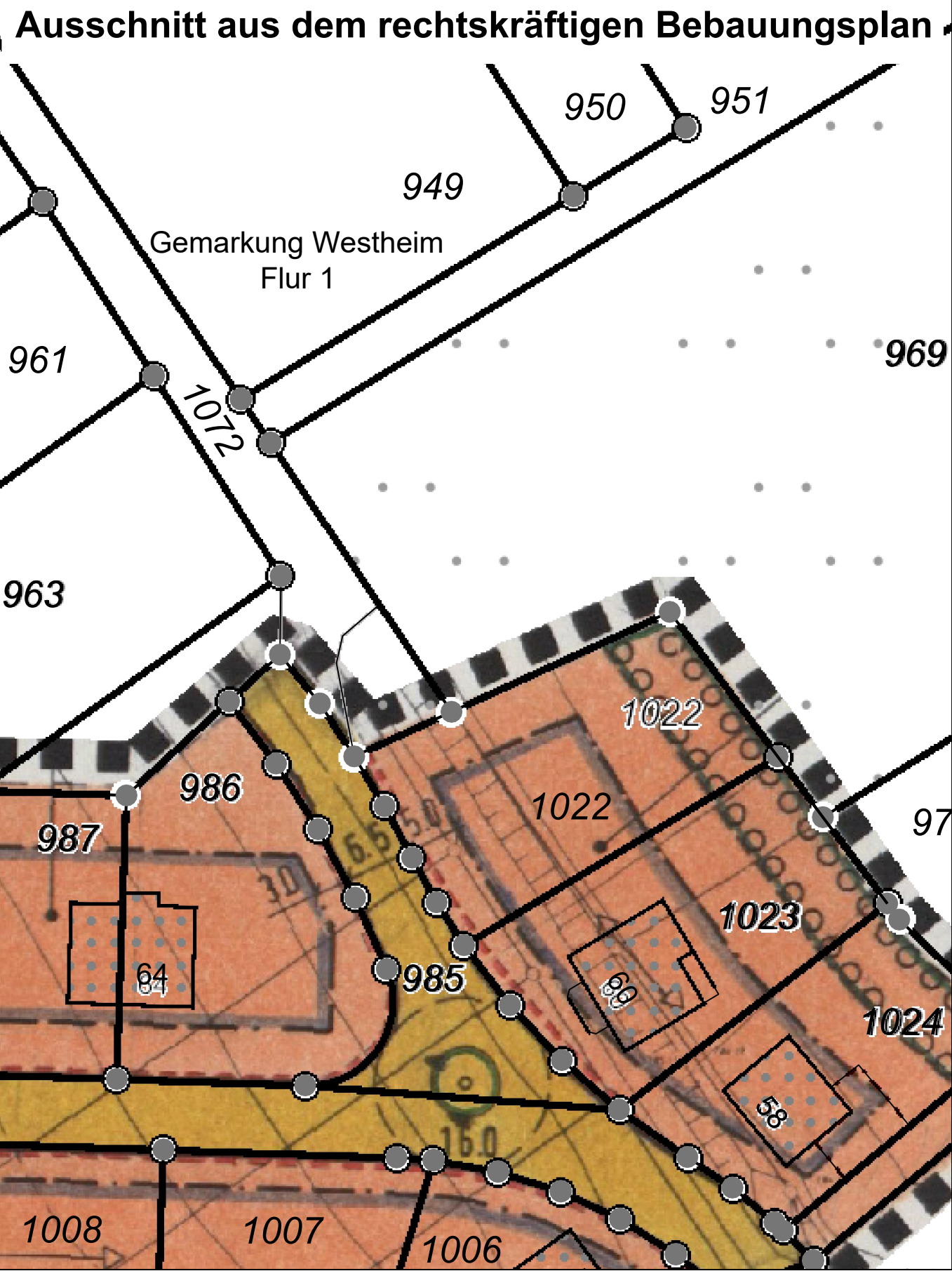




Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

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

- WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH max. 9,50m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen

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.

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 35° - 42° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
- Firstrichtung

Bestandsdarstellungen und Kennzeichnungen

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 186 Vorhandene Flurstücksnummer
- 5 Vorhandene Gebäude

Erläuterung

Inhalt:

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hoppenberg III" - 1. Teil ist die geringfügige Erweiterung der Abgrenzung des Bebauungsplans im nordöstlichen Bereich, mit dem Ziel der planungsrechtlichen Bereitstellung eines zusätzlichen Baugrundstücks für Wohnbebauung.

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplans Nr. 4 "Hoppenberg III" -1. Teil, soweit durch die 1. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Kompensation

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die vorliegende Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 939 Biotopwertpunkten. Das Biotopwertpunktedefizit wird durch eine Neuanpflanzung von acht Laub-/ Obstbäumen (Hochstämme > 180 cm) auf dem Grundstück Gemarkung Westheim, Flur 1, Flurstück 969 vollständig ausgeglichen. Die Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Bauherrn bzw. Flächeneigentümer.

Hinweise

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.

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).

Beschaffenheit des Untergrundes:

Laut dem Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ des Geologischen Dienstes NRW stehen im Untergrund des Plangebietes potentiell verkarstungsfähige Gesteine an. Erdfälle sind in der Umgebung nicht bekannt. Bisher sind keine Hinweise auf Auswirkungen der geologischen Voraussetzungen auf Bauvorhaben bekannt. Vor Baubeginn ist der Baugrund insbesondere in Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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. 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.

Planunterlagen	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung
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.	Der Rat der Stadt Marsberg hat am 07.05.2020 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 27.02.2026 ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.03.2026 bis 10.04.2026 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.02.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
Stand der Katastergrundlage: 08.06.2026		
Hochsauerlandkreis Der Landrat Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung	Marsberg, den 01.07.2026	Marsberg, den 01.07.2026
Im Auftrag gez. Götte KVAR	gez. M. Koch Bürgermeister	gez. M. Koch Bürgermeister

Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmungserklärung
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 28.05.2026 als Satzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss ist am 29.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in kraft getreten.	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 28.05.2026 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.
		Ausfertigung: März 2026
Marsberg, den 01.07.2026	Marsberg, den 01.07.2026	Marsberg, den 01.07.2026
gez. M. Koch Bürgermeister	gez. M. Koch Bürgermeister	gez. M. Koch Bürgermeister

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 (Bauutzungsverordnung 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;

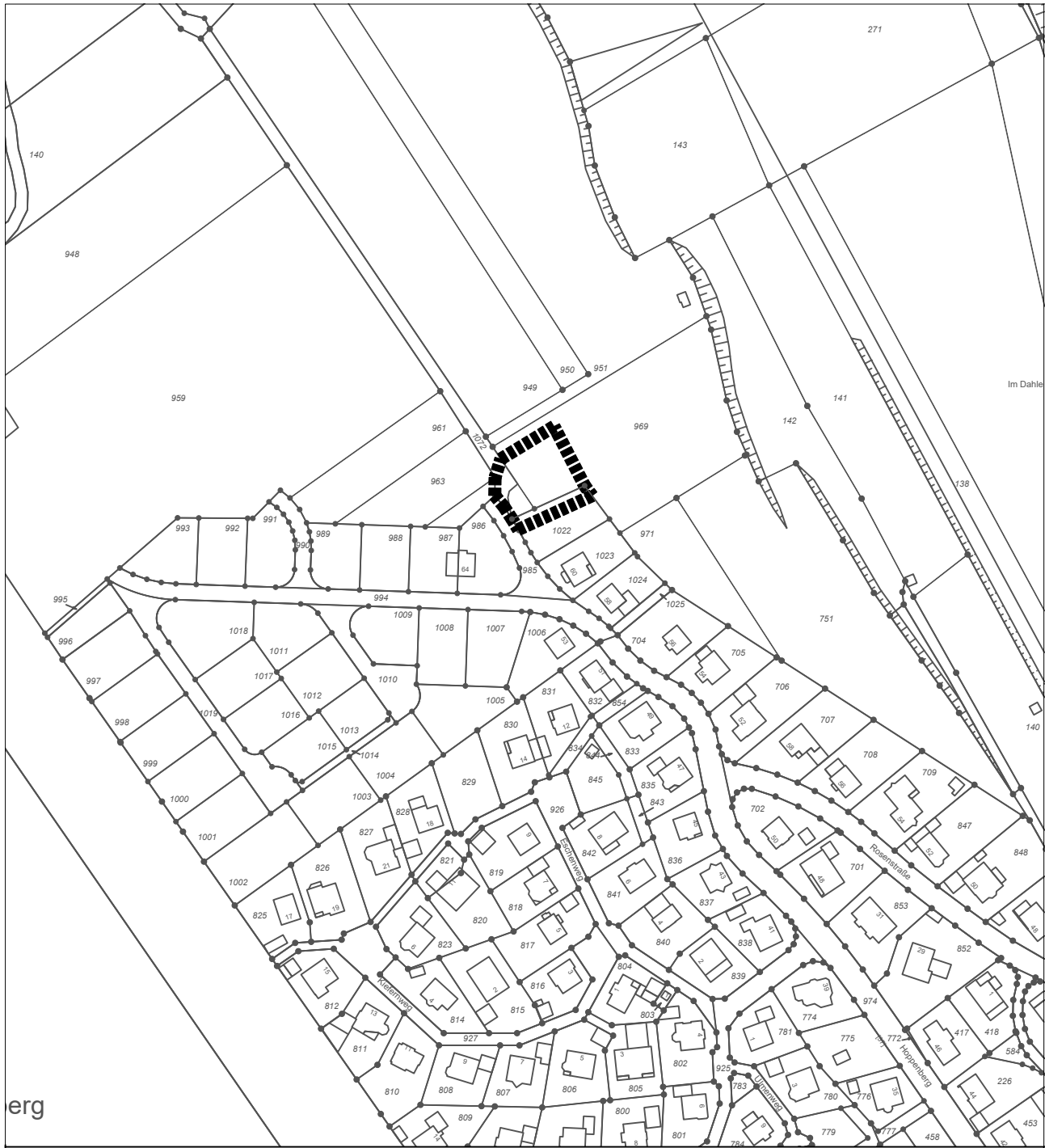
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

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;



Marsberg

STADT MARSBERG
Stadtteil Westheim
Bebauungsplan Nr. 4 "Hoppenberg III" - 1. Teil
-1.Änderung-

Verfahrensstand: Satzung

März 2026

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50 m