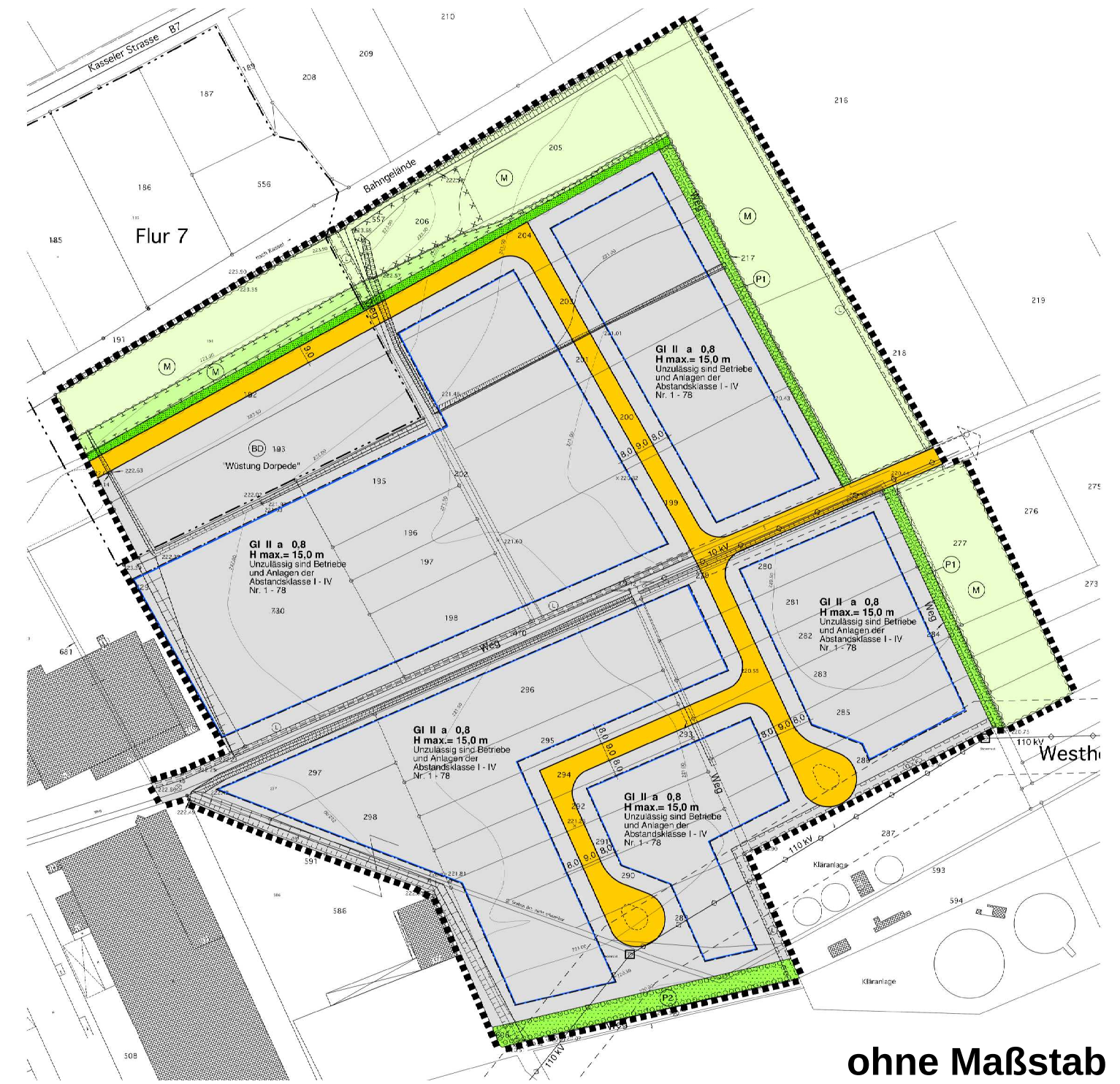


1. ÄNDERUNG



AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



ohne Maßstab

1. Änderung

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim II", soweit durch die 1. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

ERLÄUTERUNGEN

Inhalt der 1. Änderung:

- 1 Änderung des Trassenverlaufes der geplanten Erschließungsstraße
- 2 Rücknahme der geplanten Erschließungsstraßen
- 3 Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger
- 4 Erweiterung der überbaubaren Fläche
- 5 Rücknahme von privaten und öffentlichen Grünflächen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GI Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl
H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1
Private Grünfläche
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Maßnahmen, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Planfestgestellter Bereich zur Verlegung und Renaturierung des Dahlbaches - als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurstücksnummer
Vorhandenes Gebäude
Vorhandene Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen gem. § 9 (13) BauGB vergl. Ausführung in der Begründung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i. d. zuletzt geltenden Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geltenden Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018, in der zuletzt geltenden Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geltenden Fassung.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009, in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zuletzt geänderten Fassung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
Das Industriegebiet 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 des Abstandserrlasses NRW 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2007) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Bestandteile sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandsverhältnis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
4.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Baukörperhöhe / Firsthöhe wird im Industriegebiet mit maximal 15,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist wegen des fallenden Geländes bei größeren Hallen jeweils das talseitige derzeitige Niveau entsprechend der Höhenangaben in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes.
4.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien und Höhenangaben des natürlichen Geländeneaus werden als Bezugshöhe für die Bestimmung der jeweils zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.
~~- Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO ist im entsprechend gekennzeichneten Bereich die Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Gebäudeteilen tiefer als 0,30 m unterhalb des natürlichen Geländeneaus über NN nicht zulässig.~~
~~- Die Oberflächenversiegelung durch Fundamente für Fotovoltaikanlagen ist bei Berücksichtigung der Tiefenbeschränkung möglich.~~
BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
Auf den Industriegebietsgrundstücken 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.
FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(gem. § 23 (5) BauNVO)
Entlang der „Uferstreifen“ der bestehenden Gewässer i.S.d. LWG NW sowie der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasseroberflächen sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die mit dem Maßnahmenkürzel M versehenen Bereiche sind als Sukzessionsflächen zu entwickeln.
FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BAUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anpflanzung einer Baumreihe aus Tilia cordata (Winterlinde) in der Qualität HStI, 3xv, StU 16-18 vorgesehen. Die Bäume stehen in einem regelmäßigen Abstand von 10 m.
8.4 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
~~- 8.5 Die Grenzen der gewerblichen Baugrundstücke zu benachbarten Grundstücken sind jeweils mit 2,0 m - Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Notwendige Ein- und Ausfahrten sind davon ausgenommen.~~
8.6 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
AUSGLEICHMASSNAHMEN
(gem. § 9 (1a) BauGB)
~~- 9.1 Die Maßnahmen in der „Privaten Grünfläche“ werden dem Eingriffsverursacher „Industriegebiet“ als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.~~
9.2 Die Maßnahmen in der „Öffentlichen Grünfläche“ und der außerhalb der Dahlbachrenaturierung gelegenen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden den Eingriffsverursachern „Öffentliche Verkehrsfläche“ und „Industriegebiet“ als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
9.3 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Meerhof, Flur 3, Parzellen 185 und 187 (Ausgleichsflächenpool „Nuttelfeld“) werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt zugeordnet.
PFLANZGEBOT
Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

HINWEISE

BERÜCKSICHTIGUNG DES LEITUNGSSCHUTZBEREICHES DER 110 KV LEITUNGEN

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110 kV-Leitungen sind die zulässigen Bauhöhen von Gebäuden und anderen Anlagen (VDE 0211-1) begrenzt. Die erforderlichen Mindestabstände sind als Sicherheitsabstände in der DIN EN 50341-1 festgelegt. Die Mindestabstände sind abhängig von der Betriebsspannung der Freileitung, von der Dachneigung, von der Art der Dachdeckung sowie von der Nutzung des Gebäudes oder der Nutzung der Grundstücksflächen. Sie werden nach Art und Maß der beabsichtigten baulichen Nutzung von der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Bebauungen jeglicher Art im Leitungsschutzbereich sind der Avacon Netz GmbH vorab zur Prüfung vorzulegen.

HYDROLOGISCH-GEOLOGISCHE SITUATION

Im gesamten Plangebiet sind bei einer Bebauung aufgrund der hydrologisch-geologischen Voraussetzungen ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich.

DENKMÄLER

Der Bereich des Bodendenkmals "Wüstung Dorpede" ist im Plan eingetragen. Dennoch gilt: DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde 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 Unterer 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 Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 Denkmalschutzgesetz NRW).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Planungsausschuss der Stadt Marsberg hat in seinen Sitzungen am 03.02.2009 und ergänzend am 08.12.2009 nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, an dem Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim II" im Stadtteil Westheim eine 1. Änderung durchzuführen.
Dieser Beschluss ist am 23.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marsberg, den 07.08.2020

gez. K. Hülsebeck
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 16.09.2016 bis 20.10.2016 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Marsberg, den 07.08.2020

gez. K. Hülsebeck
Bürgermeister

Diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2020 bis zum 03.06.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Marsberg, den 07.08.2020

gez. K. Hülsebeck
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Marsberg hat am 25.06.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszuliegen.
Marsberg, den 07.08.2020

gez. K. Hülsebeck
Bürgermeister

Diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB in der Zeit vom 03.07.2020 bis zum 17.07.2020 einschließlich erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Marsberg, den 07.08.2020

gez. K. Hülsebeck
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 30.07.2020 nach § 10 BauGB diese Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.
Marsberg, den 07.08.2020

gez. K. Hülsebeck
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss der 1. Änderung am 05.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB, des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Die Änderung hat am 05.08.2020 Rechtskraft erlangt.
Marsberg, den 07.08.2020

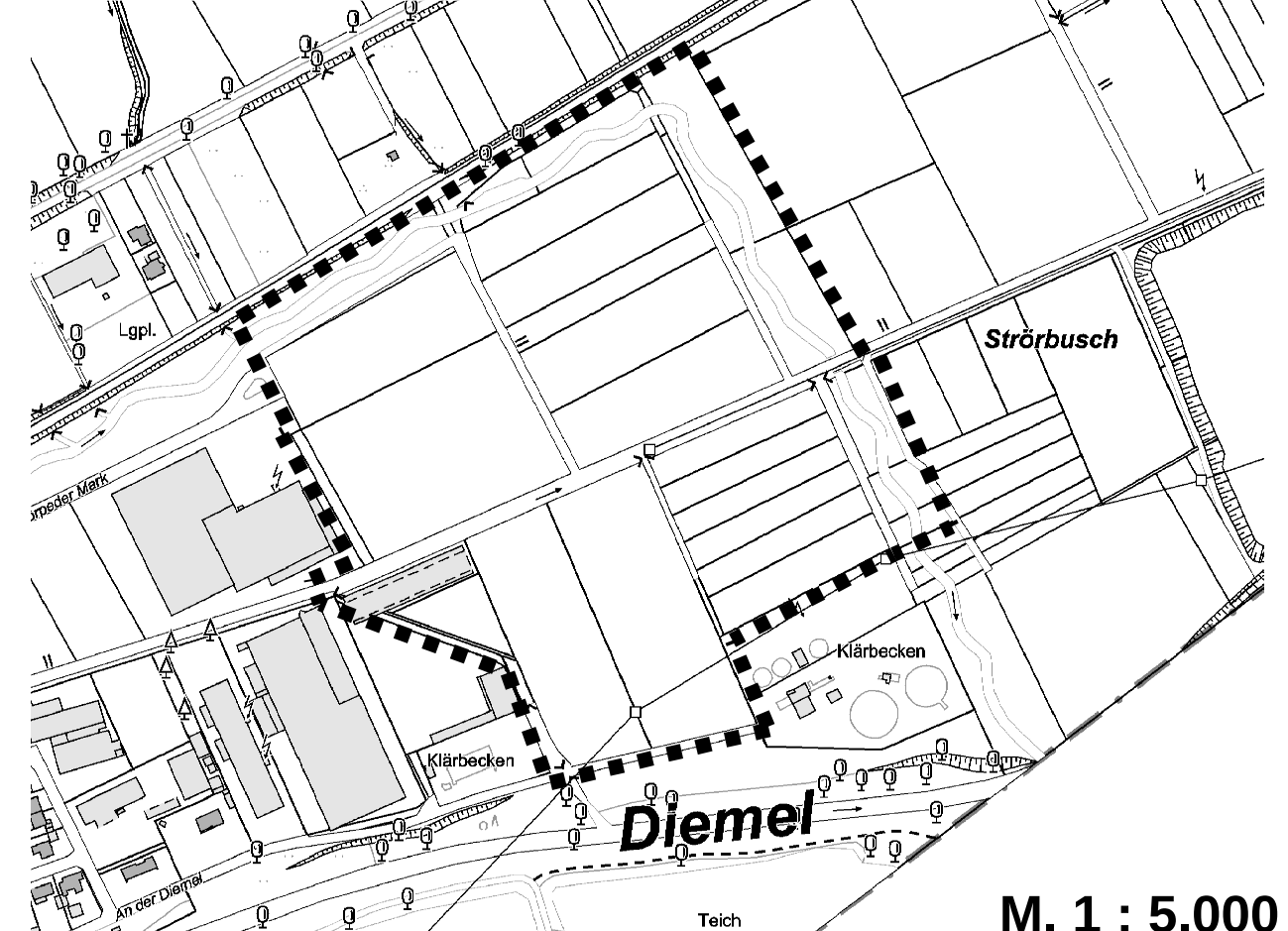
gez. K. Hülsebeck
Bürgermeister

STADT MARSBERG
STADTTEIL WESTHEIM

Bebauungsplan Nr. 5
"Gewerbe- und Industriegebiet Westheim II"

1. Änderung

ÜBERSICHTSPLAN



M. 1 : 5.000

DATUM	Juli 2020	Stand: Rechtskraft 05.08.2020	
Maßstab	1:1000		
PLANBEARBEITUNG: Stadt Marsberg - Amt für Planung u. Liegenschaften - Lillers-Str. 8 - 34431 Marsberg			