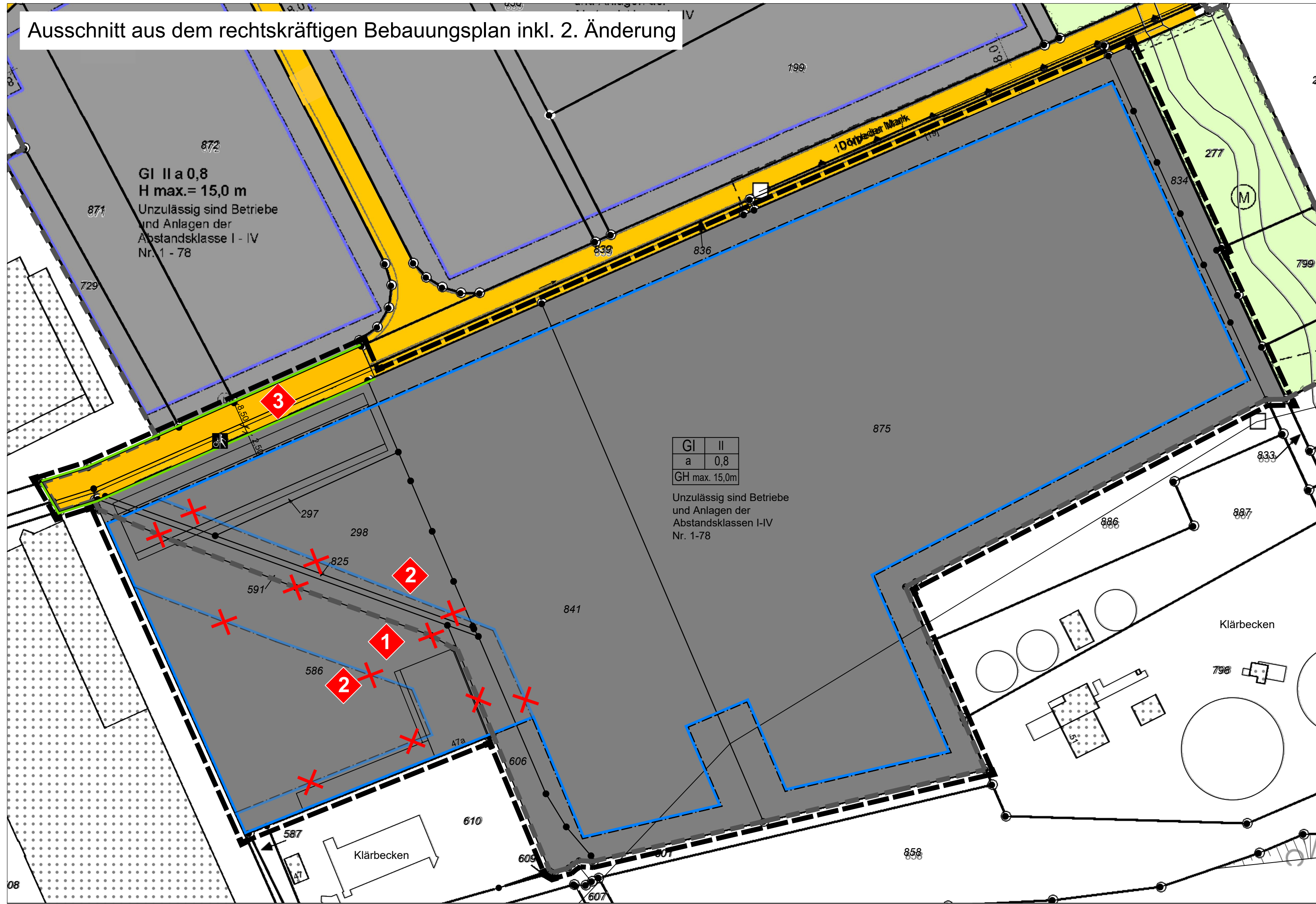


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. 2. Änderung



Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GI Industriegebiet

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

0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
H max. Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeneiveau

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

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Gehweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Änderungsbereich

Bestandsdarstellungen und Kennzeichnungen

Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude

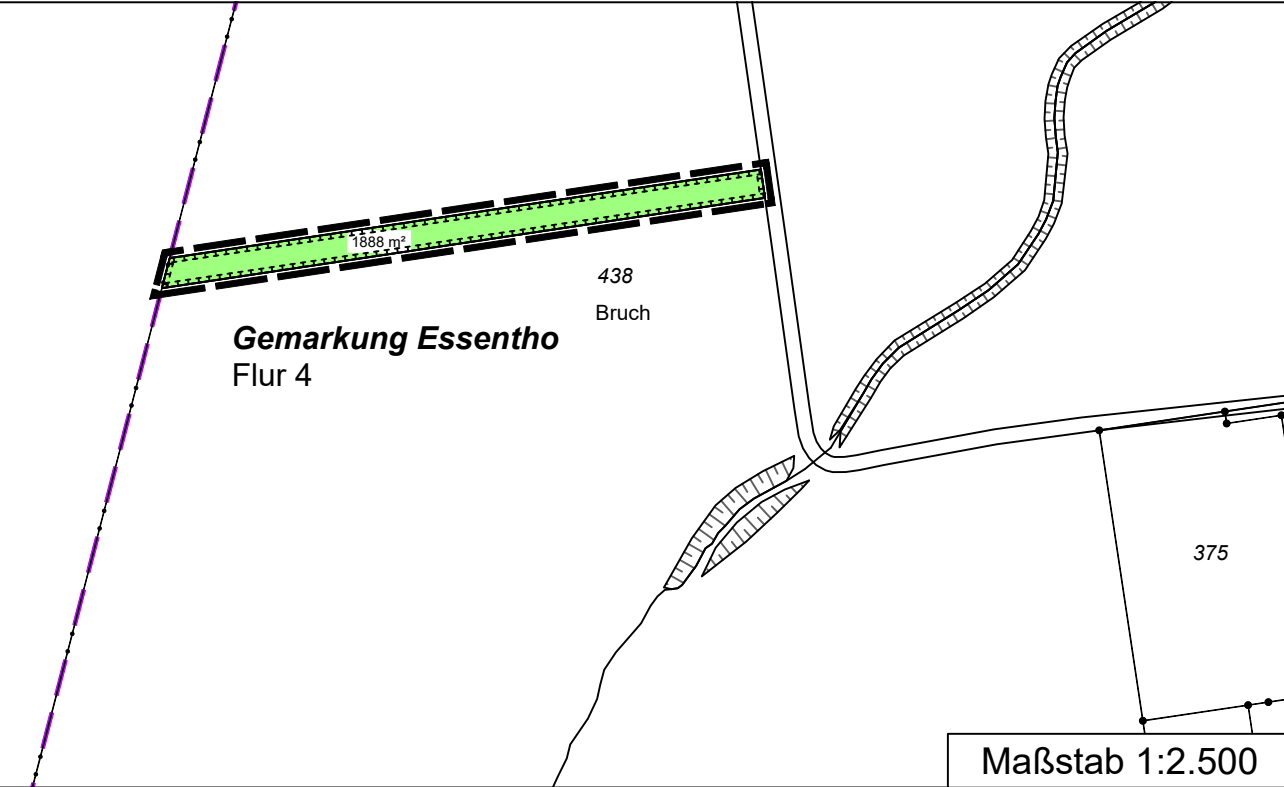
Erläuterung

Inhalt der 2. Änderung:

- 1 Änderung des Geltungsbereiches und Erweiterung des Bebauungsplanes
- 2 Verschiebung der Baugrenze und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
- 3 Erweiterung der Verkehrsflächen

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Geltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim II" soweit durch die 1. und 2. Änderung keine anderen Festsetzungen getroffen wurden / werden.

Kompensation



Hinweise

BERÜCKSICHTIGUNG DES LEITUNGSSCHUTZBEREICHES DER 110 KV LEITUNGEN
Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110 kV-Leitungen sind die zulässigen Bauhöhen von Gebäuden und anderen Bauobjekten gem. DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) 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 Dacheindeckung sowie von der Nutzung des Gebäudes oder die 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 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 Unterer Denkmalbehörde (Tel.: 02992 602-1) und/oder dem „LWL-Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 93750, Fax: 027619375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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

<u>Katasternachweis</u> Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt. Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Stand Kartengrundlage: 14.05.2025 Kompensation: 13.07.2023 Hochsauerlandkreis Der Landrat Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung Im Auftrag gez. Grobe KVR <u>Satzungsbeschluss</u> Der Rat der Stadt Marsberg hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 27.03.2025 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim II" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Marsberg, den 09.04.2025 gez. T. Schröder Bürgermeister	<u>Aufstellungsbeschluss</u> Der Planungs-, Bau- und Umwelt-ausschuss der Stadt Marsberg hat am 30.01.2024 beschlossen, gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB an dem Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim II" im Stadtteil Westheim eine 2. Änderung durchzuführen. Der Beschluss wurde am 22.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Marsberg, den 10.01.2025 gez. T. Schröder Bürgermeister <u>Inkrafttreten</u> Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss der Bebauungsplan-änderung 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. Marsberg, den 09.04.2025 gez. T. Schröder Bürgermeister	<u>Offenlage</u> Diese 2. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 5 "Gewerbe- und Industriegebiet Westheim II" 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
---	---	---

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018, i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), i. d. zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), i. d. zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) i. d. Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009, i. d. zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), i. d. zuletzt geltenden Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), i. d. zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) i. d. zuletzt geänderten Fassung.



STADT MARSBERG
Stadtteil Westheim
Bebauungsplan Nr. 5
"Gewerbe- und Industriegebiet Westheim II"
2. Änderung

Stand: Rechtskraft 04.04.2025

März 2025

Maßstab 1:1.000

