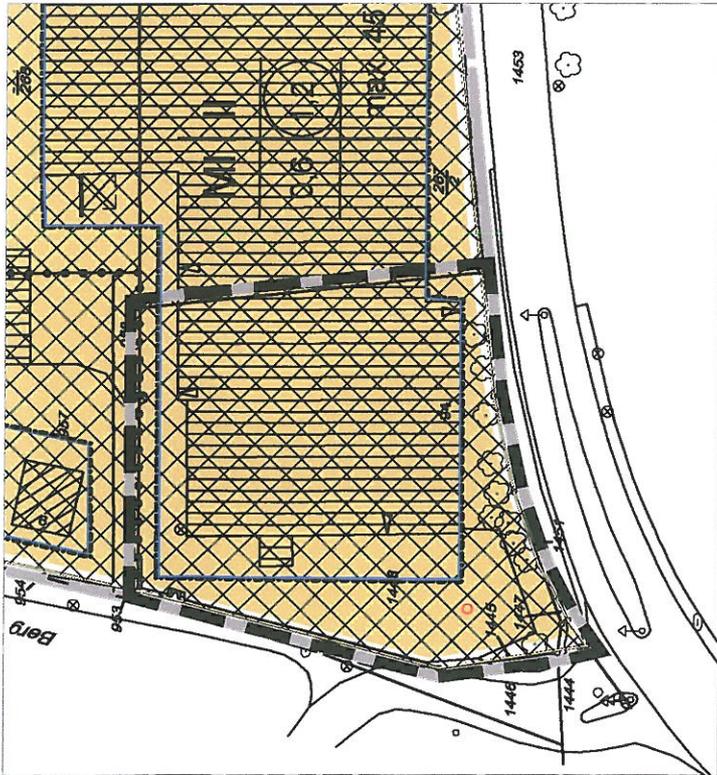
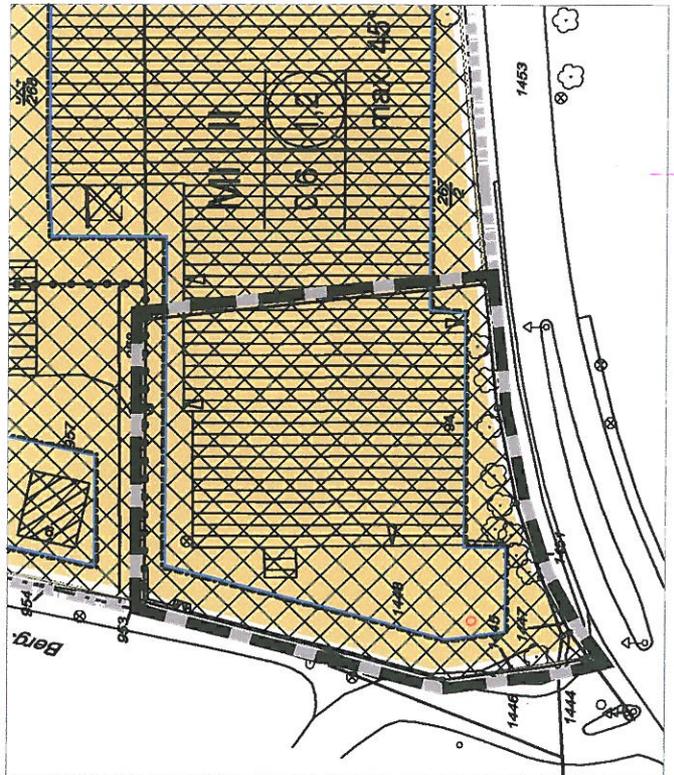


BESTAND



PLANUNG



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Mischgebiete
 (§ 6 BauNVO)
(siehe textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

MI	II
0,4	0,8
○	30 - 45°

Nutzungsschaltene:
 [Art der Festsetzung: MI] [Vollgeschosse als Höchstmaß: II z.B.]
 [GRZ als Dezimalzahl: 0,4 z.B.] [GFZ als Dezimalzahl im Kreis als
 Höchstmaß: 0,8 z.B.] [Bauweise o. z. B.] [Dachneigung: max. 45°]

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
 Bäumen, Sträuchern und sonstigen
 Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
 sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
 vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. Landesbauordnung Nordrhein Westfalen (BauONNW)
 vom 07.03.1995 (GV. NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW S.

Bestandteil des Bebauungsplanänderung sind:

- Begründung
- textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 73 "Bergstraße/Hauptstraße"

1. Änderung gem. § 13 BauGB

M. 1:1000

bestehende Festsetzungen

-2-

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Baby-/Kinderartikel
3. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
4. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
5. Foto/Optik
6. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
7. Musikalienhandel
8. Uhren/Schmuck
9. Spielwaren, Sportartikel
10. Lebensmittel, Getränke
11. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Bebauungsplan Nr. 73 „Bergstraße – Hauptstraße“

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerische Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 73.

1. Rechtsgrundlagen

- a) Für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
in der Fassung vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung

- b) Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen:

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995
(GV.NW S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung

zu a)

1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
mit folgenden Sortimenten bzw. Warengruppen nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die ansonsten allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen und
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 Bau NVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden nicht zulässig sind.

2. Höhenlage der Gebäude

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel max. 0,50 m über dem Geländeniveau liegen. Als Geländeniveau gilt die Schnittfläche der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes. Ausnahmen sind bei Anbauten an bestehende Gebäude mit anderen Erdgeschoss – Fußbodenhöhen möglich.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von max. 30 cbm umbauter Raum zulässig.

4. Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über vorhandene Ein- und Ausfahrten auf die Hauptstraße, die Martin-Luther-Straße und die Bergstraße. Neue Ein- und Ausfahrten auf die Hauptstraße (B 256) sind unzulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen

Die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die als Zäsur zwischen dem Mischgebiet das vorwiegend dem Wohnen dient, und dem bestehenden Gewerbebetrieb festgesetzt sind, sind im Dreieckverband von 1,50 x 1,50 mit Sträuchern gemäß der beigefügten Liste zu bepflanzen.

zu b)

1. Dachgestaltung

Für das MI-Gebiet des vorhandenen Gewerbebetriebes sind als Dachformen nur Sattel-, und Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.

Im MI-Gebiet entlang der B 256 und der Bergstraße sind Dachformen nur als Sattel-, Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit geringerer Dachneigung zulässig, wenn sie begrünt werden.

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckungen sind ausschließlich in braunen, dunkelroten, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen in folgenden Farbtonen zu gestalten (RAL-Farben 3005, 3007, 3009, 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005, 9017). Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Ried als Dachdeckungsmaterial ist nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie Solardecker, soweit keine Blendwirkungen auf die Nachbargebäude entstehen, sind zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen.

2. Fassadengestaltung

Im Bebauungsplangebiet ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Blütenpappe und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Die Fassaden zu den Straßenseiten sind bei einer Länge von mehr als 30 m baulich zu gliedern.

3. Einfriedungen

Zäune und Mauern als Grundstücksbegrenzungen sind pflanzlich einzubinden. Im Bereich von Grundstückzufahrten sind Einfriedungen so zu gestalten, daß sie oberhalb einer Höhe von 0,80 m ausreichende Sichtverhältnisse zulassen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Blink-/oder Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade (Erker, Traufen Fenster usw.) nicht überdecken. Jegliche Fremdwerbung ist unzulässig.

5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Mülleimer so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Hinweis: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 4844, 51491 Overath, Tel.: 022206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stand 08.03.2005

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73

„Bergstraße / Hauptstraße“

gemäß § 9 Abs. 8 des BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Bergstraße/Hauptstraße“ erlangte am 14.04.2005 Rechtskraft.

1. Anlass der Planung

Im Bereich der ehemaligen Gardinenfabrik soll eine Ausstellungsfläche für Pkw's errichtet werden. Die bevorzugte Fläche für den Ausstellungsplatz befindet sich jedoch in Teilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

2. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, die Baugrenzen zu verändern um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ausstellungsplatz für PKW's zu schaffen. Da Freiflächen in werbewirksamer Lage zur B 256 nur eingeschränkt vorhanden sind, wird so die Umsetzung des Projektes in angemessener Form ermöglicht.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes im Einmündungsbereich Bergstraße/Hauptstraße.
Im Einzelnen handelt es sich um das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 6, Flurstück Nr. 1448.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 27.11.2012 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Bergstraße/Hauptstraße“ durchzuführen.

5. Planinhalte

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche mit veränderten Baugrenzen wird die Planung den Entwicklungsabsichten angepasst. Die Flächengröße der überbaubaren Grundstücksfläche erhöht sich unerheblich.

Die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Gemeindestraße auf die B 256 werden durch die Änderung nicht verschlechtert.

Die Realisierung eines Vorhabens fügt sich in den städtebaulichen Rahmen ein. Die Veränderung der überbaubaren Fläche an dieser Stelle berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Modifizierung des Bauleitplanes erfolgt daher in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

6. Umweltverträglichkeit

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die beabsichtigte Planänderung nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Landschaftspflegerische Bewertung:

Gem. dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 1,2 u. 8) sowie dem Landschaftsgesetz NRW (§§ 4-6) sind die durch Änderung eines Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe ökologisch zu bewerten, Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Erhaltung und Sicherung von Landschaftsteilen sowie zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe zu begründen und festzulegen.

In der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche überwiegend in einem bereits asphaltierten Bereich erweitert. Diese Maßnahme bedarf somit keiner landschaftspflegerischen Bewertung.

Ein weiterer geringfügiger Teilbereich der Ausstellungsfläche für Pkws liegt außerhalb der heutigen überbaubaren Grundstücksfläche. In den textlichen Festsetzungen des z. Zt. rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als zulässig festgesetzt. Somit ist hier ebenso kein Handlungsbedarf zu erkennen, da sich bei der zulässigen Bodenversiegelung keine Veränderung ergibt.

Eingriff in das Bodenpotential:

Gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie das Landesbodenschutzgesetz für das Land NRW sind für das Bodenpotential besondere Ausgleichsforderungen notwendig.

Ein Teil der beanspruchten Fläche in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist versiegelt, der Rest ein anthropogen vorbelasteter Boden. Nach den Bewertungsgrundsätzen und Ausgleichsverpflichtungen des Oberbergischen Kreises fallen die o. g. Böden unter die Kategorie „0“, und lösen damit keine Ausgleichsverpflichtung aus.

Artenschutzprüfung (hier Stufe I, Anlage: „Protokoll einer Artenschutzprüfung“):

Bedingt durch die Lage (Kreuzungsbereich B256 / Bergstraße), der Beschaffenheit und Größe der beanspruchten Fläche (ca. 150 m² versiegelt, ca. 60 m² anthropogen vorbelastet) ist das Eintreten artenschutzrechtlicher relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Gas, Wasser, Telefon und Strom) wird sichergestellt durch vorhandene Leitungen.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch den vorhandenen Mischwasserkanal. Von dort wird das Abwasser der Kläranlage Marienheide – Nord zugeleitet.

9. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

10. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 1. Änderung des B.-Planes Nr. 73
"Bergstraße / Hauptstraße"

Plan-/Vorhabenträger (Name): — Antragstellung (Datum): 02.01.2013

Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Siehe Begründung zur 1. Änderung des
B.-Planes Nr. 73

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung