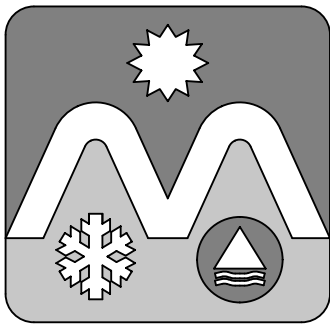


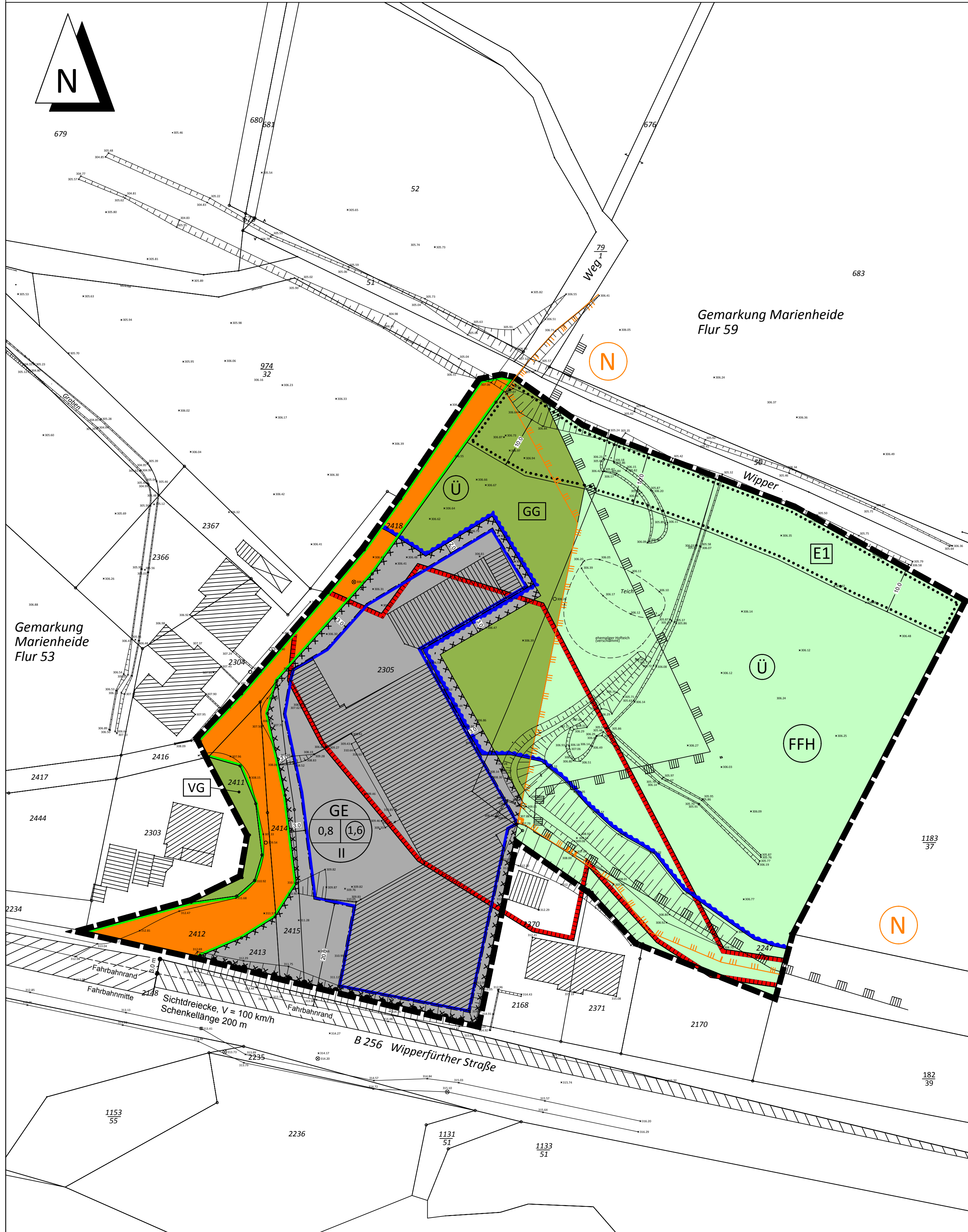


GEMEINDE MARIENHEIDE

Bebauungsplan Nr. 86

"Kleingewerbebestandort Gogarten"

M.: 1:500 i.O.

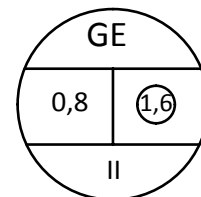


Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
max. Anzahl der Vollgeschosse

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten und Zugänge

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
VG Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Verkehrsgrün"
GG Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Gartengrün"

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
E1 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
FFH Schutzgebiet: Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiet DE-4810-301)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
N Naturschutzgebiet

9. Regelungen für den Denkmalschutz

Bodendenkmal GM 125 "Mühler Gogarten" (nachrichtliche Übernahme LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland)

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB). hier: Altlastenverdachtsfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11. Sonstige nachrichtliche Eintragungen / Katasterzeichnung

2305 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bestandsgebäude
Bestandshöhe

Katastervermerke

VERMESSER:
Dipl. Ing. Gerd Arnold
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur
Karlsruhe 1,
51643 Gummersbach
Tel. 02261-919010
Fax: 02261-919012

Planunterlage / Katasternachweis

Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfreier Fortführungsvermessung und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.

Gummersbach, den
öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.
(Siegel)

Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gummersbach, den
öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.
(Siegel)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Gewerbegebiet GE

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen der Abstandsclassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
Ausnahme: zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII der Abstandsliste und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, sofern nicht die Ableitung geruchsintensiver Stoffe verfahrenstechnisch bedingt ist und wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen und sonstige Gefahren für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

Abstandsclassen VII, 100 m Abstand

Lfd. Nr. 200 Kleintierkennzeichen
Lfd. Nr. 205 Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien
Lfd. Nr. 206 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
Lfd. Nr. 208 Tischlereien oder Schreinerereien
Lfd. Nr. 209 Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
Lfd. Nr. 210 Steinagereien, -schleifereien oder -polierereien
Lfd. Nr. 211 Tapetenfabriken, die nicht durch Lfd. Nr. 108 und 109 erfasst werden
Lfd. Nr. 213 Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
Lfd. Nr. 214 Spinnerereien oder Webereien
Lfd. Nr. 215 Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
Lfd. Nr. 217 Betriebe des Elektroerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
Lfd. Nr. 218 Bauhöfe
Lfd. Nr. 219 Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
Lfd. Nr. 220 Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten

1.2 Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in dem Gewerbegebiet GE

Für das mit GE gekennzeichnete Gewerbegebiet wird folgendes festgesetzt:

- Die nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" sind nicht zulässig. Unzulässig sind ferner auch Bordelle, bordellartige Betriebe und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist, oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Annexhandel (Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen) ist zulässig. Ferner sind Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinere Verkaufspavillons, o.ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m² ausnahmsweise zulässig.

2. Maßnahmen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

2.1 Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen E 1

Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 gekennzeichnete Ufersaumbereich mit Ufergehölzbestand entlang der "Wupper" ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Nutzung, Erschließung und Bebauung des Geländes sind zu vermeiden.

3. Hinweise

3.1 Hinweis eis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Gebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiermit ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3.2 Hinweis eis Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Gewerbegebietes liegen Altlastenverdachtsflächen.

3.3 Hinweis eis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten von archaischen Bodenfunden ist die Gemeinde als "untere Denkmalbehörde" oder der "Landesverband Rheinischer, Rheinische Bodendenkmalpflege, Bonn" unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Es wird auf die Erlaubnispflicht nach § 9 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) hingewiesen.

3.4 Hinweis eis Überschwemmungsgebiet

Aufbauten und das Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind im Überschwemmungsgebiet untersagt.

3.5 Hinweis eis Regenwasserklärung

Für befestigte Hofflächen ist eine Regenwasserklärung notwendig. Wasch- und sonstige Plätze mit Abscheideeinrichtungen sind zu überdachen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNutzungsverordnung- (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990- (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) -Änderung des § 65 Abs. 1 und 2 vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW S. 666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV. NRW. S. 436).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- in der Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert am 11. 08.2010 (BGBl. I S. 1163).
- Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120).

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt.

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan Nr. 86 „Kleingewerbebestandort Gogarten“ ist gemäß § 13 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom 13.03.2012 aufgestellt worden.

Marienheide,

Bürgermeister

2. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide zur Aufstellung dieses Bebauungsplan Nr. 86 „Kleingewerbebestandort Gogarten“ wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Marienheide, den

Bürgermeister

3. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Marienheide stimmte am diesem Bebauungsplan Nr. 86 „Kleingewerbebestandort Gogarten“ mit Begründung zu und beschloss die Offenlegung gemäß § 13 (2) BauGB.

Marienheide, den

Bürgermeister

4. OFFENLEGUNG GEMÄß § 13 (2) BAUGB

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Marienheide,

Bürgermeister

5. ERNEUTER OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Marienheide stimmte am diesem Bebauungsplan Nr. 86 „Kleingewerbebestandort Gogarten“ mit Begründung zu und beschloss die Offenlegung gemäß § 13 (2) BauGB.

Marienheide, den

Bürgermeister

6. ERNEUTE OFFENLEGUNG GEMÄß § 13 (2) BAUGB

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Marienheide,

Bürgermeister

7. ANREGUNGEN

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.

Marienheide, den

Bürgermeister

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan Nr. 86 „Kleingewerbebestandort Gogarten“ ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.

Marienheide,

Bürgermeister

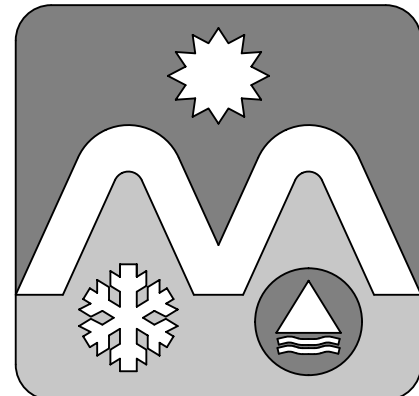
9. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht des Bebauungsplan Nr. 86 „Kleingewerbebestandort Gogarten“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (4) und des § 215 (1) des BauGB und des § 7 (6) GO NRW hingewiesen. Dieser Bebauungsplan Nr. 86 „Kleingewerbebestandort Gogarten“ tritt mit der Bekanntmachung vom in Kraft.

Marienheide, den

Bürgermeister

GEMEINDE MARIENHEIDE



Bebauungsplan Nr. 86

"Kleingewerbebestandort Gogarten"

M.: 1:500 i.O.

Stand: 07.06.2013

Entwurfsbearbeitung



seelbacher weg 86
57072 siegen
tel.: 0271-3136-210
fax: 0271-3136-211
mail: h-k-siegen@t-online.de

Kunze
gez. dipl.-ing. g. kunze
siegen, den 07.06.2013