Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geltenden Fassung

Planzeichenverordnung
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).

Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.03.2000, in der zuletzt geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)
in der zuletzt geltenden Fassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999
(GV. NRW. S. 516) in der zuletzt geltenden Fassung
.

Plangrundlage

Die vorliegende Planungsgrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte. Die Karte wurde durch Digitalisierung der alten Liegenschaftskarte unter Berücksichtigung koordinierter Punkte erstellt. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Gummersbach,
Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

.....
Kreisvermessungsrat (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom ..... aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist nach der Hinweisbekanntmachung vom ..... durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide,

.....
Bürgermeister

Offenlage

Dieser Plan ist mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden.

Die öffentliche Auslegung ist nach der Hinweisbekanntmachung vom ..... durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Marienheide,

.....
Bürgermeister

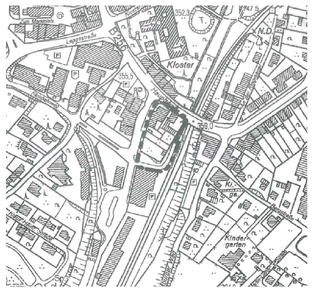
Satzungsbeschluss

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen worden.

Der Rat hat in der Sitzung die während des Verfahrens vorgetragenen Anregungen zuvor geprüft und abgewogen.
Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Marienheide,

.....
Bürgermeister



Ausfertigung der Satzung

Die vorstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Marienheide,

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Bebauungsplanänderung mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht. Dies erfolgte nach Hinweisbekanntmachung vom ..... durch Aushang vom ..... bis .....
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (44 BauGB) hingewiesen worden.

Diese Bebauungsplanänderung ist am ..... als Satzung in Kraft getreten.

Marienheide,

.....
Bürgermeister

Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung sind eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Marienheide,

.....
Bürgermeister

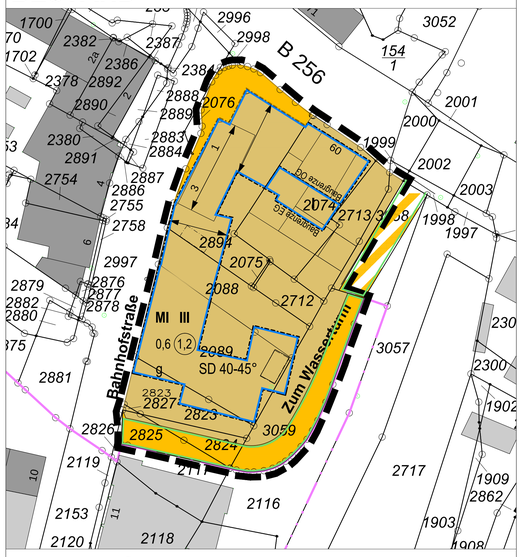
Entwurf

Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide,

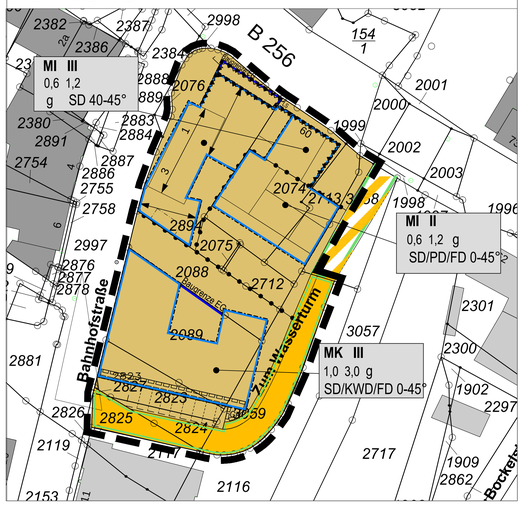
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

BESTAND



PLANUNG



Zeichenerklärung:

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung gem. §§ 6 und 7 BauNVO

- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gm. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl z.B.
- (0,8) — Geschossflächenzahl z.B.
- II — Zahl der Vollgeschosse (max.) z. B.
- (III) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauNVO

- SD/KWD — Satteldach / Krüppelwalmdach
- PD/FD — Pultdach/Flachdach
- 25°-38° — Dachneigung z.B.

Sonstige Planzeichen

- GR — Flächen mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
- Lärmschutzmaßnahmen LS
- Sichtdreieck
- von Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Nachrichtliche Darstellungen

- Stellplätze
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Gebäude entstammt Luftbild
- 305.00 — Höhe über N.N.
- Kanaldeckel
- Straßenleuchte
- Flurstücksgrenze

GEMEINDE MARIENHEIDE

Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide"

28. Änderung gem. § 13a BauGB M. 1:500

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Mischgebiet - MI

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Bau NVO

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 250 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Nr. 7 Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 250 m²
- Nr. 4 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten (z.B. Bordelle)
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO

2. Kerngebiet - MK

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Bau NVO

- Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten
- Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Nr. 7 sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 7 (2) BauNVO

- Nr. 2 Vergnügungsstätten
- Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen
- Nr. 7 Wohnungen im Erdgeschoss

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 (3) BauNVO

Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen

3. Nebenanlagen:

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm sowie Terrassen, Freisitze und deren Überdachungen zulässig sind.

4. Stellplätze

Die Anlage von offenen Stellplätzen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gilt eine geschlossene Bauweise.

Im MI-Gebiet wird die II bzw. III-Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt.

Im MK-Gebiet ist die III-Geschossigkeit für den Hauptkörper zwingend. Dort darf entlang der Bahnhofsstraße die Fassadenhöhe 9,75 m, gerechnet ab Oberkante Erdgeschossfußboden, nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutz an Gebäuden -LS-
An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten zur B 256 hin, sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016 zu erfüllen.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Bodenbelastung

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 Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachflächen

Innerhalb des Mischgebietes sind nur Satteldächer, teilweise auch Pult- und Flachdächer zulässig.
Im MK-Gebiet sind Sattel-, Krüppelwalm- und Flachdächer zulässig.
Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50 m betragen.
Im MK-Gebiet sind Dachüberstände unzulässig.
Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.
Die Dachflächen sind mit Naturschiefer, naturschieferfarbener Zementschiefer oder anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken.
Für Kamine sind Naturschiefer sowie naturschieferfarbener Zementschiefer zulässig.
Werkstoffimitationen aller Art wie z. B. Kunststoffe mit Holzimitation sind unzulässig.

2. Außenwände

Zulässig sind weißer oder weißgrauer Putz, dunkelrote, rostbraune oder anthrazitfarbene Verblender mit matter Oberfläche, Naturschiefer oder naturschieferfarbene Zementschiefer.
In den Erdgeschossen sind zusätzlich Sichtbeton, Sichtmauerwerk in Kalksandstein geschlemmt, graufarbene Natursteinmaterialien oder eine Kombination dieser Werkstoffe zulässig.
In den Obergeschossen ist Sichtbeton nur in Verbindung mit weißem oder weißgrauen Putz zulässig.
Tragende Fachwerkkonstruktionen der Giebelflächen können auch aus dunklem Holz oder weiß gestrichenem Holz vorgesehen werden.

3. Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze

Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind.

4. Garagen

Garagen in Fertigbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer Fassadengestaltung den vorhandenen und geplanten Gebäuden farblich und gestalterisch angepaßt sind. Flachdächer sind zulässig.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind Zäune, Hecken und Bepflanzungen bis max. 60 cm Höhe zulässig.