



Teil A

Teil B

### Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude  
 2. nicht störende Handwerksbetriebe  
 Ausnahmsweise sind Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen:  
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften  
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 4. Gartenbaubetriebe  
 5. Tankstellen

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
 Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude  
 2. Geschäfts- und Bürgebäude  
 4. sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Bordellen u.ä. Gewerbebetrieben)  
 5. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen:  
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 5. Bordelle und ähnliche Gewerbebetriebe (i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)  
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 6. Gartenbaubetriebe  
 7. Tankstellen  
 8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 5. Bordelle und ähnliche Gewerbebetriebe (i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)  
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 6. Gartenbaubetriebe  
 7. Tankstellen  
 8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl  
 Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich abgegrenzt wird, nicht zulässig.

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**Höhe der baulichen Anlagen**  
 maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NNH, maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NNH

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise  
 nur ein Doppelhaus oder ein Einzeihaus zulässig  
 Baugrenze

#### 4. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer der Zufahrt vorgelagerten Straßenseite aufweisen.  
 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur bis max. 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.

#### 5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

**Baugestaltung**  
 Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.  
 Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

**Drempel**  
 Drempel sind nur bis zu 1 m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

**Dachgestaltung**  
 Zulässig sind Flach-, Sattel-, Putz-, Walms- sowie Krüppelwalmdächer.  
**Dachneigung**  
 als Mindest- und Höchstgrenze

**Dacheindeckung**  
 Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunststoffe sowie Ton- und Betondachsteine zulässig.

Satteldachschüssen sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind hiervon ausgeschlossen.

**Gauben**  
 Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt, jedoch sind jeweils mind. 1,25 m Abstand vom Ortsgang, von Gärten und Kehlen, vom First und von Gaube zu Gaube, gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

**6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)**

private Rigole

#### 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)

Fällarbeiten im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Gemeinde Marienheide auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die Untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist in Kenntnis zu setzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
 Anlage einer Wildstrauchhecke aus Arten der Gehölzliste der Gemeinde Marienheide:

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
 Die Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume im Verhältnis 1:1 auf dem Grundstück nachzupflanzen. Es sind Arten der Gehölzliste der Gemeinde Marienheide zu verwenden.

#### Gehölzliste der Gemeinde Marienheide (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Pflanzliste im dörflichen Bereich / Ortsrand

Bäume	Tilia cordata
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Roskastanie (rotb.)	Aesculus camea
Walnuss	Juglans regia
Wildkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Obstbäume aller Art	

#### Strüucher zur offenen Landschaft

Hasel	Corylus avellana
Kätzchenweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Stechhülse	Ilex aquifolium
Faulbaum	Rhamnus frangula
Pflaferhülchen	Eucynymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus
Feldrose	Rosa arvensis
Hundrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Brombeere	Rubus fruticosus

#### Schnitthecken

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Buchsbaum	Buxus sempervirens

#### 8. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Nutzungsschablone		Art der baulichen Nutzung	
II	0,25	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
0		Bauweise	max. Höhe der baulichen Anlagen
0-45°	FD, SD, PD, VPD, WD, KWD	Dachneigung	Dachgestaltung
		zulässige Bebauung	

#### 9. Sonstige Darstellungen

vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.

vorhandene Gebäude / Nebengebäude

vorhandene Böschung

vorhandene Gelände Höhen in m ü. NNH

vorhandene Gebäudehöhen

Vermahlung

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 29. Juni 2017.  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 29. November 2016.  
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516). Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.  
 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

#### Plangrundlage

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katastermehweiss vom ..... überein.  
 Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

.....  
 Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

#### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 91 "Auf der Alten Fuhr" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB vom Rat der Gemeinde am ..... gefasst und am ..... modifiziert worden.  
 Die Beschlüsse sind nach der Hinweisbekanntmachung am ..... durch Aushang vom ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Marienheide, den.....  
 Stefan Meisenberg  
 Bürgermeister

#### Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom .....

Marienheide, den.....  
 Stefan Meisenberg  
 Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden.  
 Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide veröffentlicht. 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, den.....  
 Stefan Meisenberg  
 Bürgermeister

#### Abwägung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am..... die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Marienheide, den.....  
 Stefan Meisenberg  
 Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

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

Marienheide, den.....  
 Stefan Meisenberg  
 Bürgermeister

#### Ausfertigung der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom ..... übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurde. Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide, den.....  
 Stefan Meisenberg  
 Bürgermeister

#### Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplans mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches nach der Hinweisbekanntmachung am ..... durch Aushang vom ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Marienheide, den.....  
 Stefan Meisenberg  
 Bürgermeister

#### Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Marienheide, den.....  
 Stefan Meisenberg  
 Bürgermeister

Projekt Nr. 1568 Status EF  
 Datum 15.08.18  
 Bearbeitet Neu  
 Gezeichnet WI  
 Projektleiter Neu  
 Aufgestellt Wien, den April 2018



**Gemeinde Marienheide**  
 Bebauungsplan Nr. 91  
 "Auf der Alten Fuhr"

M. 1:250