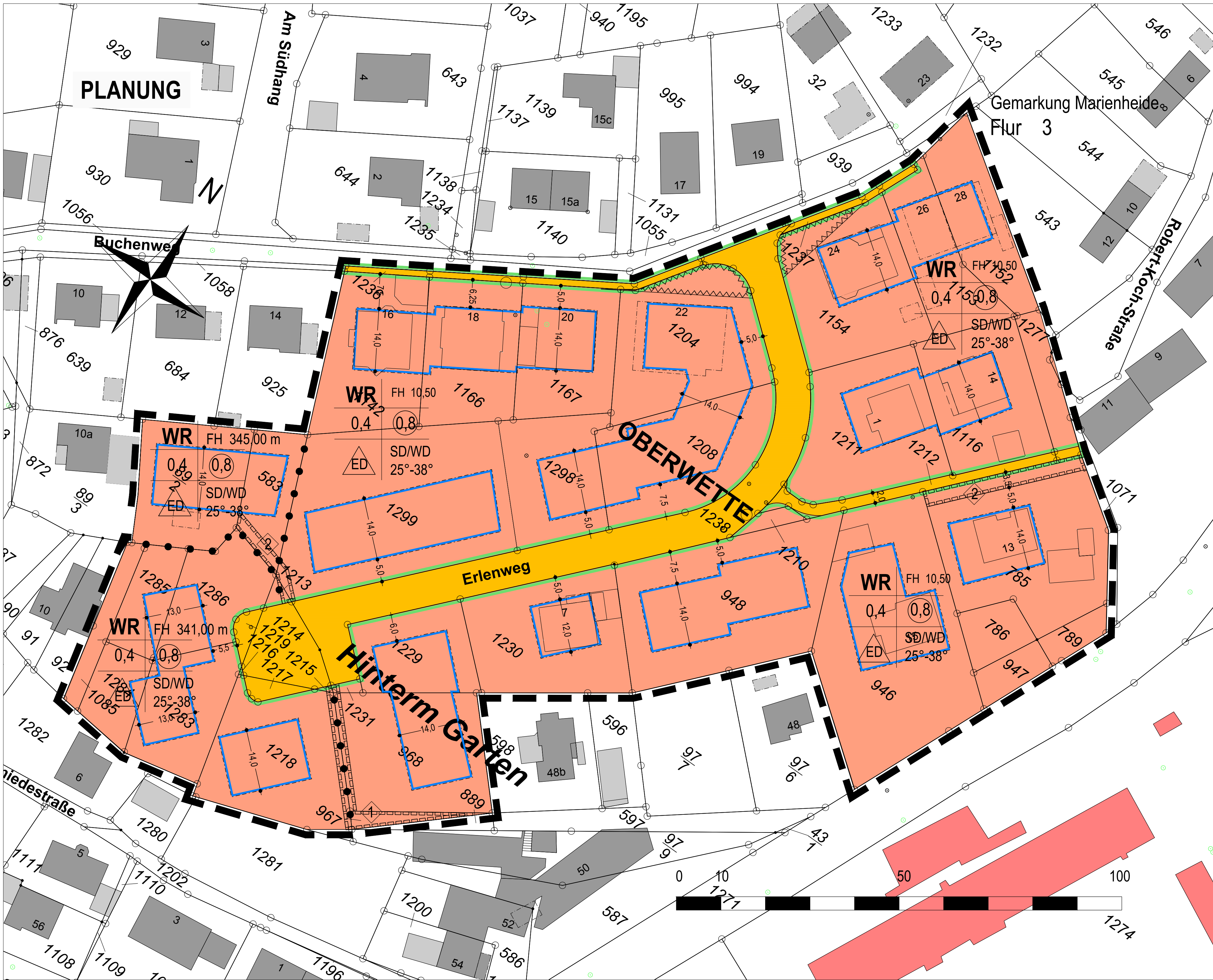
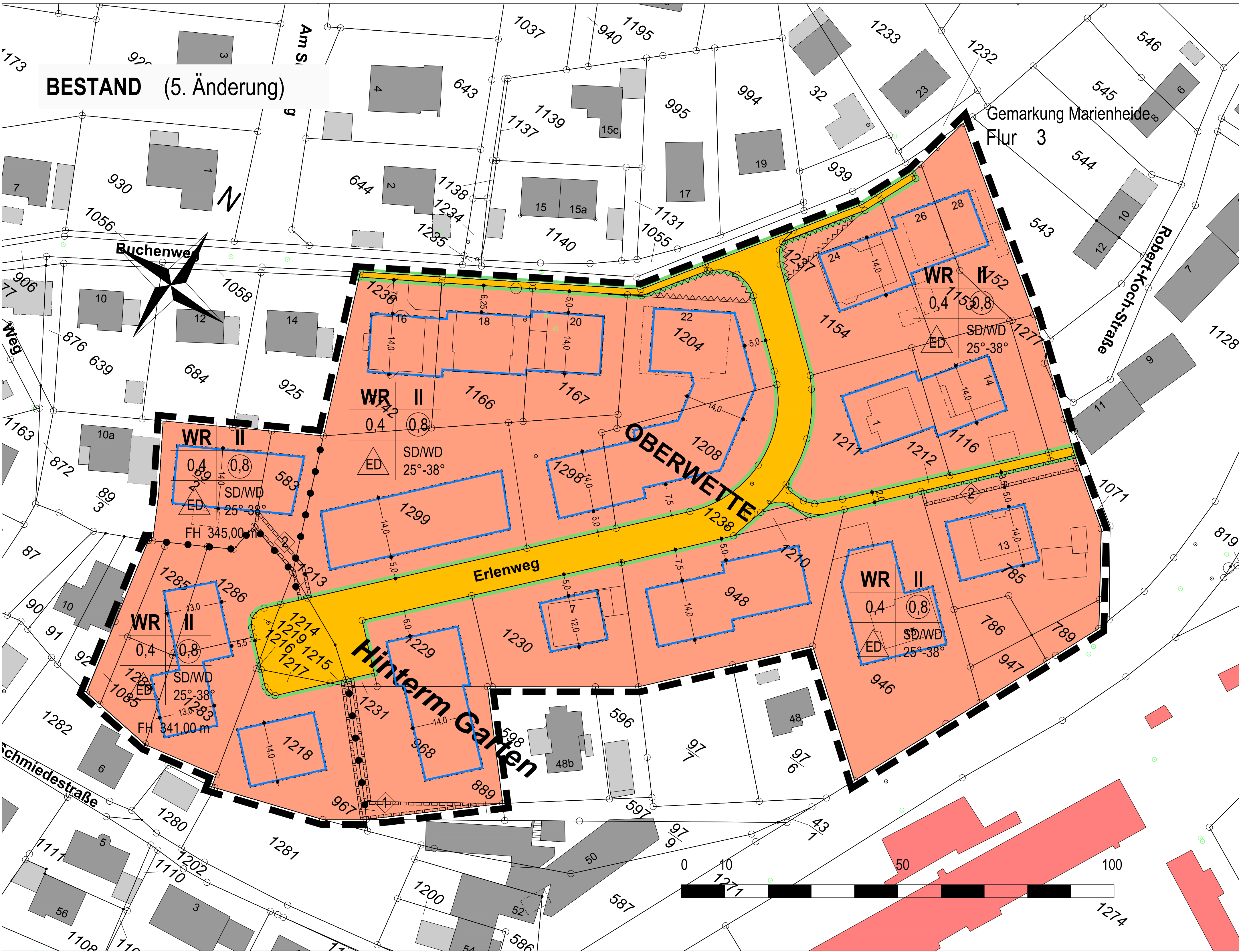




Textliche Festsetzungen	
A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	
1. Art der baulichen Nutzung	
WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO	
Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:	
1. Wohngebäude	
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.	
Ausnahmsweise können zugelassen werden	
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.	
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,4 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)	
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max. bis zu 25 von Hundert überschritten werden.	
0,8 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)	
3. Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	
4. Höhenlage der Gebäude	
Sofern keine max. Firsthöhen über NNH festgesetzt sind,	
- muss bei den von der Erschließungsstraße tangente gelegenen Grundstücken die Oberkante des Untergeschosfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel über der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugehörigen Haupteinfahrtanlage liegen und	
- bei den talseitig gelegenen Grundstücken muss die Oberkante Erdgeschossfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage zu der Haupteinfahrtanlage liegen.	
5. Firsthöhen	
Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf, gerechnet ab Oberkante des Erdgeschossfußbodens, max. 10,50 m nicht überschreiten.	
Die Geschosshöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen.	
Im Bereich der Wendeanlage sind max. Firsthöhen bezogen auf NNH im Bebauungsplan festgesetzt.	
6. Garagen	
Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mind. 5,00 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dies gilt auch für Grundstücke bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt.	
Garagen dürfen bergseitig eine Traufhöhe von 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zur Talseite hin dürfen die Traufhöhen von 3,00 m über gewachsenen Gelände auch bei einer Grenzbauweise überschritten werden. Garagen in Fertigleibauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung und Farbgebung den Festsetzungen der Wohngebäude entsprechen. Die Überdachung von Garagen ist in Firstrichtung und Neigungen den Wohngebäuden anzupassen. Flachdächer sind zulässig.	
7. Nebenanlagen	
Gemäß § 23 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig sind.	
8. Stellplätze	
Notwendige Stellplätze sind im Rahmen der Einzelvorhaben durch die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend den Forderungen der Baugenehmigungsbehörde zu erstellen.	
B. Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 89 BauO NW	
1. Fassadengestaltung	
Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden:	
Schwarzschiefer, sonstige schwarzschieferfarbene Platten, Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker und Putze.	
Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Anpassung an vorhandene Gebäude und Gebäudeteile dies erfordert.	
2. Dächer	
Als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 38° zulässig. Als Dachdeckung sind nur schwarz bzw. dunkelfarbene Materialien wie - Schiefer oder Ziegel zu verwenden. Solaranlagen sind, soweit Blendenerwirkungen auf Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig.	
Traufüberstände dürfen max. 0,80 m, die Ortgangüberstände max. 0,50 m betragen.	
Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, wenn 0,5 der Firstlänge nicht überschritten wird.	
3. Einfriedungen	
Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune, Hecken und Mauern ist zulässig.	
Insgesamt darf eine Einfriedung eine max. Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.	
Sonstige Abgrenzungen baulicher Art sind grundsätzlich nicht zulässig.	
Die Grundstücksabgrenzung gegeneinander regelt sich nach §§ 22ff. Nachbarschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen.	
4. Sonstige Einrichtungen	
Eine zweckentfremdete Nutzung des gesamten Vorgartens, wie z. B. als Stellplatz, Arbeits- oder Lagerplatz oder ähnliches, ist nicht statthaft.	
5. Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke	
Es dürfen nur Arten gepflanzt werden, die nicht höher als 60 cm werden Hierbei sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.	
Zeichenerklärung:	
Raumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung	
Reines Wohngebiet	
Öffentliche Verkehrsfläche	
Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten	
Grundflächenzahl z.B.	
Geschossflächenzahl z.B.	
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Satteldach / Walmdach	
Dachneigung z.B.	
max. Firsthöhe (z.B.) in m über NNH	
max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt (s. textl. Festsetzungen)	
Baugrenze	
Straßenbegrenzungslinie	
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
zugunsten der Ver- und Entsorger	
zugunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger	
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen	
Wohngebäude	
Wirtschafts- und Nebengebäude	
Gebäude für öffentliche Zwecke	
Gebäude entstammt Luftbild	
Höhe über NNH	
Kanaldeckel	
Flurstücksgrenze	

Entwurf	Ausfertigung der Satzung
Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplan-änderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide Marienheide, Der Bürgermeister im Auftrag	Die vorstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgestellt. Marienheide, Bürgermeister
Dreiner	
Aufstellungsbeschluss	Inkrafttreten
Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich vom bekannt gemacht worden. Marienheide, Bürgermeister	Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht. Dies erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung 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 Fallgeleit- und Erbschens- von Entschädigungsansprüchen (44 BauGB) hingewiesen worden. Diese Bebauungsplanänderung ist am als Satzung in Kraft getreten. Marienheide, Bürgermeister
Beteiligungsverfahren	Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Dieser Plan ist mit Begründung und dem Protokoll der Artenschutzprüfung gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt worden. Die öffentliche Auslegung ist vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Marienheide, Bürgermeister Meisenberg	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
Satzungsbeschluss	Rechtsgrundlagen
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	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geltenden Fassung Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), in der zuletzt geltenden Fassung Platzachsenverordnung 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.) Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421) 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 kommunalen Ordnungen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516) in der zuletzt geltenden Fassung
GEMEINDE MARIENHEIDE	
Bebauungsplan Nr. 49 "Oberwette-Buchenweg"	
6. Änderung gem. § 13 BauGB	
M. 1 : 500	