

# Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom ..... aufgestellt worden. Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienhöhe, .....

Stefan Meisenberg  
Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung**  
Dieser Bebauungsplan ist mit Begründung und dem Protokoll der Artenschutzprüfung gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt 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.

Marienhöhe, .....

Stefan Meisenberg  
Bürgermeister

**3. Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan 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 sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden zuvor geprüft und abgewogen.

Marienhöhe, .....

Stefan Meisenberg  
Bürgermeister

**4. Ausfertigung der Satzung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Marienhöhe vom ..... übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden.  
Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Marienhöhe, .....

Stefan Meisenberg  
Bürgermeister

**5. Inkrafttreten**  
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Aushang vom ..... bis ..... öffentlich bekanntgemacht.  
Damit erlangte diese 22. Änderung des Bebauungsplans am ..... Rechtskraft.

Marienhöhe, .....

Stefan Meisenberg  
Bürgermeister

**6. 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.  
Marienhöhe, .....

Stefan Meisenberg  
Bürgermeister

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

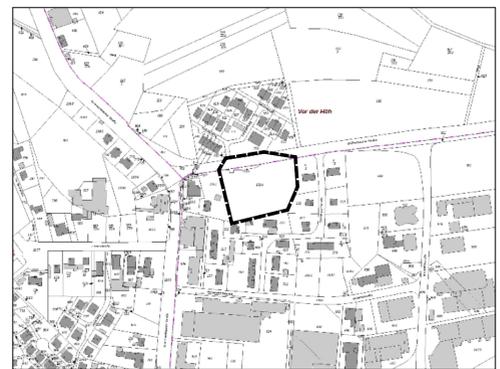
**Einsichtnahme in den Bebauungsplan, Fachgutachten und DIN-Normen**  
Dieser Bebauungsplan einschließlich der Fachgutachten und die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen werden gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Planungsamt der Gemeinde Marienhöhe zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.



# Gemeinde Marienhöhe

## 22. Änderung des Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt" als Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Stand: 30.10.2019



N  
M. 1 : 5 000  
ÜBERSICHTSPLAN

## Städtebaulicher Entwurf

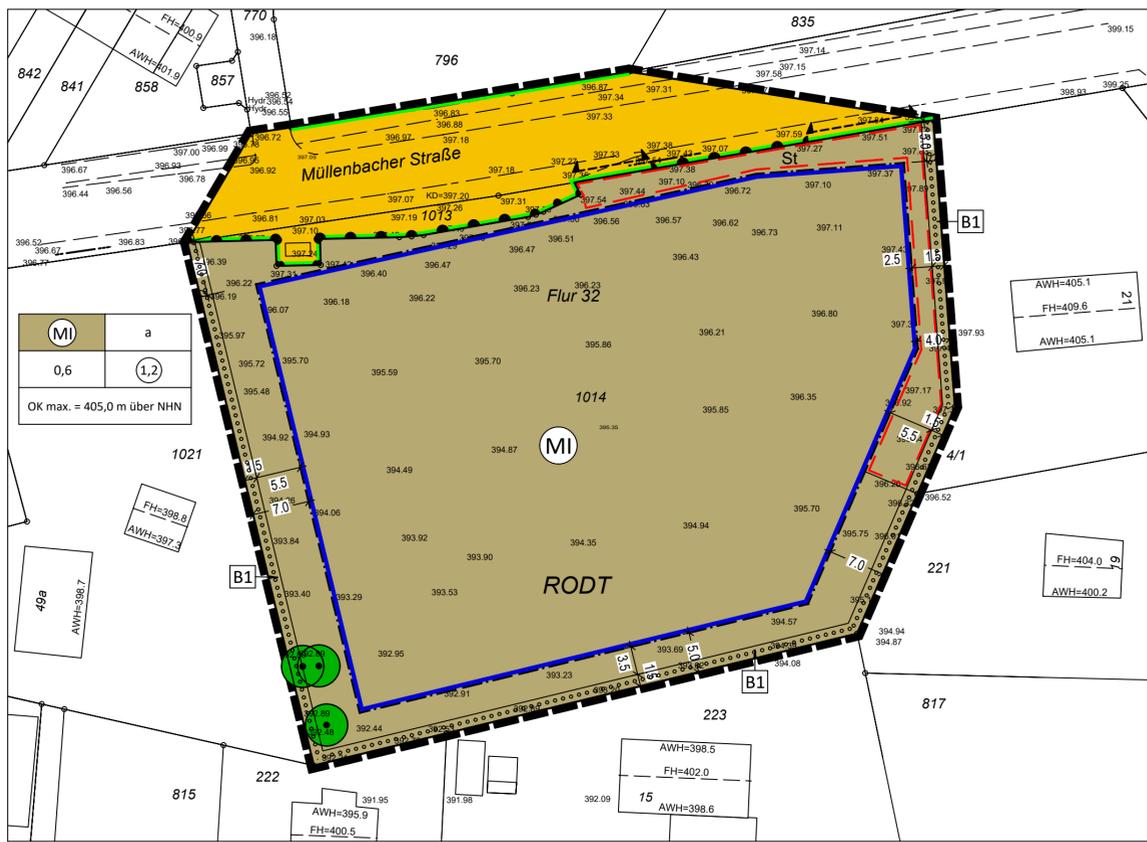
HKS

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

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



M.: 1:500 i.O. N

## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

**1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ)

OK max. Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) in Meter als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**B1** Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

**St** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**St** Straßenverkehrsflächen (öffentlich); nachrichtliche Übernahme

**St** Ein- und Ausfahrtbereich

**St** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Erhalt von Bäumen, Flächen zum Anpflanzen

**E1** Erhaltungsmaßnahme, 3 Bäume

**B1** Anpflanzungsmaßnahme (Hecke mit Zaun) mit Kennziffer

6. Sonstige Planzeichen

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

**St** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Höhe baulicher Anlagen		

B. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

1014 Flurstücksnummer

21 Gebäudebestand

394,06 Geländebestandshöhe im Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN)

## Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO) Einzelhandelsbetriebe sind bis max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, unzulässig. (Änderung nach der Offenlage).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (Gesamtgebäudehöhe) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen (Oberkante) baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, Technikräume u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen. Staffelgeschosse sind nur bei Flach- und Pultdächern zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,00 m überschreiten. (Änderung nach der Offenlage).

1.3 Abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Seitenlängen der Gebäude über 50,00 m zulässig sind.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Maßnahme B1) Auf den in der Planzeichnung mit Kennziffer B 1 festgesetzten Flächen ist eine 1-reihige, ca. 1,50 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Heckenpflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der unten genannten Pflanzenauswahlliste zu wählen. Pflanzenausfälle bzw. abgängige Pflanzen sind im Rahmen der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gleichwertig durch bodenständige und einheimische Gehölze gemäß der Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. **Bäume 2. Ordnung:** Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche/ Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiß- / Sandbirke (Betula pendula), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium) **Sträucher:** Pfaffenhütchen (Eumonymus europaeus), Stechpalme (Ilex aquifolium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Schlehweißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea). **Pflanzgröße / Bäume 2. Ordnung:** Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm, Pflanzung **Pflanzverhältnis:** Anteil ca. 50 % **Sträucher:** v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern **Pflanzabstand:** 1,00 x 1,50 m, Dreiecksverband Verwendung autochthoner Gehölze **Pflege:** Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr, Unterhaltungspflege

1.5 Stellplätze Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür separat festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB (Änderung nach der Offenlage).

2.1 Fassadengestaltung (Oberflächengestaltung) Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe und von Materialien mit Signalfarbbegebung ist nicht zulässig.

2.2 Dächer Innerhalb des Baugebietes sind nur Flach- und Pultdächer sowie Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind bei der Errichtung von Satteldächern zulässig, wenn 1/3 der Firstlänge nicht überschritten wird.

2.3 Grundstücksgestaltung

2.3.1 Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl. Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. die nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

2.3.2 Grundstückseinfriedungen Zur Straßenverkehrsfläche hin orientierte Einfriedungen sind nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind durch laubtragende Pflanzen zu begrünen. Zur Eingrünung der geplanten Stellplätze (Verhinderung von Blendwirkungen) zur bestehenden Bebauung hin ist eine min. 1-reihige ca. 1,50 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Heckenpflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Entlang dieser Hecke ist ein blickdichter Zaun in einer Höhe von mind. 1,00 m bis max. 1,40 m zu errichten.

2.4 Werbeanlagen (Gestaltung) Nicht zulässig sind: Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung und Signalfarbbegebung. Werbeanlagen jeglicher Art auf Dachflächen jeglicher Art von Fremdwerbung. Zulässig sind: Werbeanlagen unabhängig von Fassaden bis zu einer Höhe von 4 m über dem natürlichen Boden jedoch lediglich im Betriebszufahrtsbereich bzw. Betriebsabfahrtsbereich. Maximal 2 Werbeanlagen pro Betriebsart. Werbeanlagen bis max. 2 qm Werbefläche (Flächenmaß). Die Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade (z.B. Erker, Traufen, Fenster) nicht überdecken.

Änderung nach der Offenlage **2.5 Nicht-Vollgeschosse (ehem. Staffelgeschosse)** Staffelgeschosse sind nur bei Flach- und Pultdächern zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,00 m überschreiten. Diese allen Außenwänden gegenüber zurückgesetzten Geschosse dürfen kein Vollgeschoss i.S. § 2 Abs. 6 BauO NRW sein.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Marienhöhe als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege\*, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

3.2 Boden Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten andererseits abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. 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.

3.3 Bauzeitenbeschränkungen Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).

## Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421)