

**Plangrundlage**

Die vorliegende Plangrundlage 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, ..... Kreisvermessungsrat (Siegel) Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

**Entwurf**  
Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide.

Marienheide, ..... Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Dreiner

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde am ..... gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom bis einschl. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide, ..... Stefan Meisenberg Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 BauGB beteiligt. Der Entwurf der Planzeichnung und die Begründung mit integrierter Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschl. .... ausgelegt werden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom ..... bis einschl. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Marienheide, ..... Stefan Meisenberg Bürgermeister

**3. 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, ..... Stefan Meisenberg Bürgermeister

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

Marienheide, ..... Stefan Meisenberg Bürgermeister

**5. Ausfertigung der Satzung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den 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. Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide, ..... Stefan Meisenberg Bürgermeister

**6. Bekanntmachung / Inkrafttreten**  
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Satzung mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang vom ..... bis einschl. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Marienheide, ..... Stefan Meisenberg Bürgermeister

**7. Beachtliche Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten g des Bebauungsplanes 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 beachtlicher Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Änderungsbebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Marienheide, ..... Stefan Meisenberg Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3764).

**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 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW S. 759, 2019 S.23).

**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.

**Bestandteil dieser Satzung ist eine Begründung**

**1. Textliche Festsetzungen**

**1.1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1.1. Gewerbegebiet GE 6 gemäß § 8 BauNVO**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das festgesetzte Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilflächen gegliedert.

Zulässig sind:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3. Maximal ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmittelcounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Zulässiges Kernsortiment sind gemäß der unten aufgeführten „Marienheider Liste“:  
47.2.0 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren  
47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemittel  
47.78.9 Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen  
47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen  
Alle weiteren zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der „Marienheider Liste“ sind als Randsortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.  
Sontige Aktionswaren, die nur in einem begrenzten Zeitraum angeboten werden, sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Schrott- und Lagerplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sowie Tankstellen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse deutlich untergeordnet sind,
  - Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
  - Nr. 3 Vergnügungstätten
- werden gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig. Ebenso unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO jegliche Art von Fremdwerbung.

**1.1.2 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes**

In der Teilfläche des Gewerbegebiets GE 6 sind die Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VI des Anhangs 1 zum Abstandserrlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

**1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Im GE 6-Gebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)**

Die Höhe der Gebäude (GH) darf, gerechnet ab Oberkante des Fertigfußbodens, max. 12,50 m nicht überschreiten.

**1.2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können von durch Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, Solarzellen etc., auf bis zu 1/3 der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden.

**1.1. 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.

**1.2. Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO ausgeschlossen.

**1.3. Bepflanzungen**

Die Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern in einer Auswahl aus den Gehölzlisten A und B zu pflanzen. Hierbei sind die zu bepflanzen Flächen anteilig mit 20 % Bäumen und 80 % Sträuchern zu versehen. Zu- und Ausfahrten sind in einer Breite von max. 13,50 m (17,50 m im Bereich der Aufweitung) zulässig.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten sind sichtbehindernde Anpflanzungen über 0,60 m Höhe unzulässig.

**Gehölzliste**

<b>A: Bäume</b>	Bergahorn Platane Winterlinde Rohkastanie Obstbäume aller Arten	Acer pseudoplatanus Platanus spec. Tilia cordata Aesculus hippocastanum	Eiche Rothdorn Eberesche Buchsbaum	Quercus petraea Crataegus monogy var. rubra Sorbus aucuparia Buxus sempervirens
<b>B: Sträucher</b>	Eibe Wacholder Ilex/Stechhölse Weißdorn Pfaffenhütchen Kornelkirsche Roter Hartriegel Winterjasmin Goldregen Buchsbaum	Taxus baccata Juniperus communis Ilex aquifolium Crataegus monogyna u.C. laevigata Euonymus europaeus Cornus mas Cornus sanguinea Jasminum nudiflorum Laburnum anagyroides Buxus sempervirens	Flieder Schmetterlingstr. Berberitze Forsythia spec. Rosen Liguster Mahonie Kirschlorbeer Rhododendron	Syringa vulgaris Buddleja spec. Berberis spec. Forsythia spec. Rosa spec.(alle Sorten) Ligustrum spec. Mahonia spec. Prunus laurocerasus Rhododendron spec.

**2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NW**

**2.1. Fassaden**

Signalfarbende Anstriche und Materialien sind nicht zulässig.

**2.2. Werbeanlagen**

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

**2.3. Grundstückseinfriedungen**

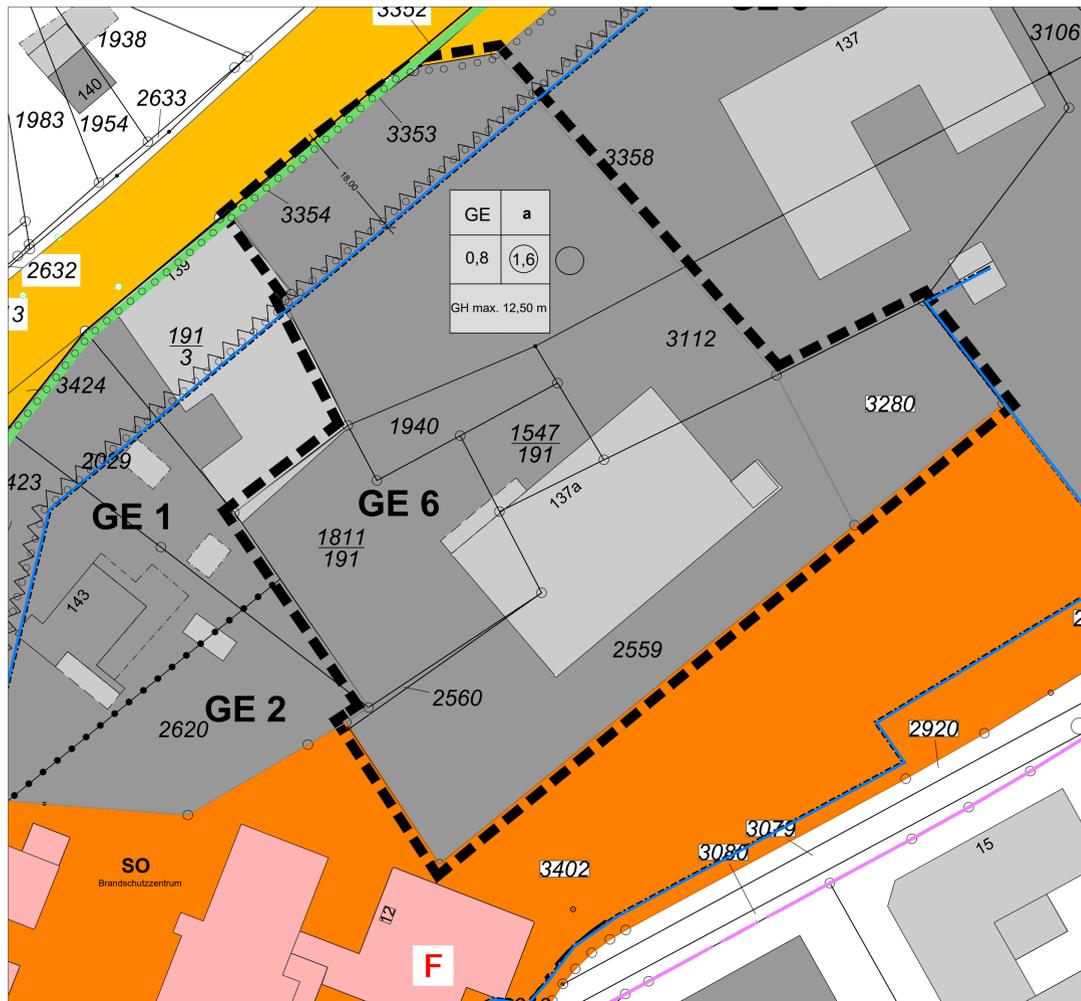
Einfriedungen, die zu Verkehrsflächen hin orientiert sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 1,20 m zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Für die Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig:

- Stein
- Holz
- Stahl/Metall

**2.4 Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze**

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



**3 Hinweise**

**3.1 Immissionsvorbelastung**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmmissionen belastet.

Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastigungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden.

Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

**3.2 Kampfmittel**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Auf das „Merkblatt für das Einbringen von ‚Sondierbohrungen‘ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

**3.3 Bodendenkmale**

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodenfunde, Befunde oder Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/90300, Telefax: 02206/9030-22) anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**3.4 Bodenschutz**

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915.

Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

**Einhaltbarkeit von Rechtsvorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, etc.) können im Rathaus der Gemeinde Marienheide, Hauptstraße 20, 51709 Marienheide, im Fachbereich III-61 Planung, während der Dienststunden eingesehen werden. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften, auf die auf die u. a. in den textlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung verwiesen wird, ist das Deutsche Institut für Normung e.V., Berlin.

Sie finden jeweils in der beim Inkrafttreten dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

**Zeichenerklärung:**

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

- GE 6 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- SO Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschossflächenzahl
- 12,50 max. Gebäudehöhe (m)

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

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen)

Verkehrsflächen

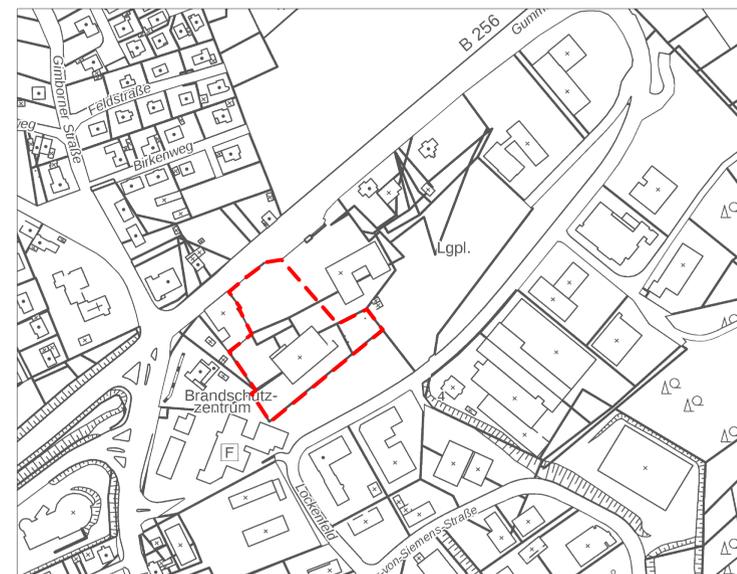
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind
- bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenze



GEMEINDE MARIENHEIDE



**Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthausershöhe"**  
**14. Änderung gem. § 13a BauGB**

ENTWURF Stand: 22.11.2019

M. 1:500