

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).
Planzeichnungsverordnung 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.
Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaordnung 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.
Einhierbarkeit 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.

Bestandteil dieser Satzung ist eine Begründung

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 ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide, Stefan Meisenberg
Bürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten

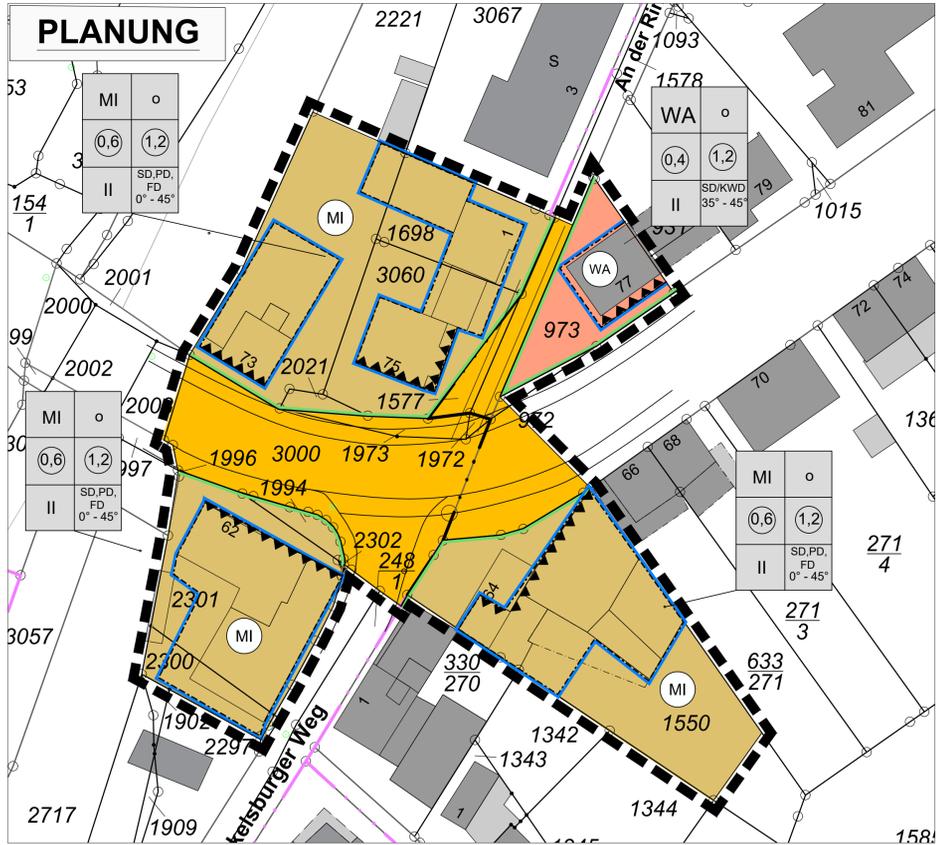
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Satzung mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang vom bis einschl. ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung 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 Bauabzugsplanes 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 Flächenutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Marienheide, Stefan Meisenberg
Bürgermeister



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Mischgebiet - MI gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 i. V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 120 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

Nicht zulässig sind

- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 120 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 Vergnügungstätten
- gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO jegliche Art von Fremdwerbung

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

2. Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmsweise können Überdachungen ohne seitliche Verkleidungen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,0 m die Baugrenze überschreiten.

Im WA-Gebiet wird die II-Geschossigkeit als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt.

Im MI-Gebiet wird die II-Geschossigkeit als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz an Gebäuden -LS-

An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeselten 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.

5. 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.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

1. 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 Fachwerkstrukturen der Giebelflächen können auch aus dunklem Holz oder weiß gestricheltem Holz vorgesehen werden.

2. Dächer und Dachflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Sattel- und Krüppelwalmdächer, innerhalb des Mischgebietes Sattel-,Pult- und Flachdächer zulässig. Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50 m betragen. Ausragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind mit Naturschiefer, naturschieferfarbener Zementschiefer oder anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken. Für Kamine sind Naturschiefer sowie naturschieferfarbener Zementschiefer zulässig. Werkstoffimitationen aller Art wie z. B. Kunststoffe mit Holzimitation sind unzulässig.

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. Ausragende Flachdächer sind nicht zulässig.

5. Werbeflächen

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. Grundstückseinfriedungen

Zur Straßenverkehrsfläche hin orientierte Einfriedungen sind nur bis maximal 0,60 m 0,70 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind durch laubtragende Pflanzen zu begrünen.

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 Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungstätten 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.

3. Lärmbelastung

Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Ansprüche auf Entschädigung, Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG können nicht gestellt werden. An den Träger der Straßenbaulast können keine Forderungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Verkehrsemissionen gestellt werden.

4. Bergbau

Die Planfläche liegt über dem auf Eisenerz, verlehnten, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Brassert“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. In den Archiven der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH sind Altbergbaubetriebe verzeichnet.

Zeichenerklärung:

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl z.B.
0,6 Geschossflächenzahl z.B.
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze
offene Bauweise
Sattel-, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach 0° bis 45°

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Lärmschutzmaßnahmen (LS)
bestehende Gebäude
Flurstücksgrenze

GEMEINDE MARIENHEIDE



Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide"
30. Änderung und Erweiterung gem. § 13a BauGB

ENTWURF

M. 1:500

Änderungen nach der Offenlage in "rot" gekennzeichnet, Stand 22.01.2020