

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).

Planzonenverordnung 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.

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
Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Kreisvermessungsrat
(Siegel)

Entwurf

Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide.

Marienheide,
Der Bürgermeister

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Verfahrensmerkmale

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 einschli. ortsblich 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 Anhörungsprüfung (Stufe 1) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschli. 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 einschli. ortsblich 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 hiernit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten

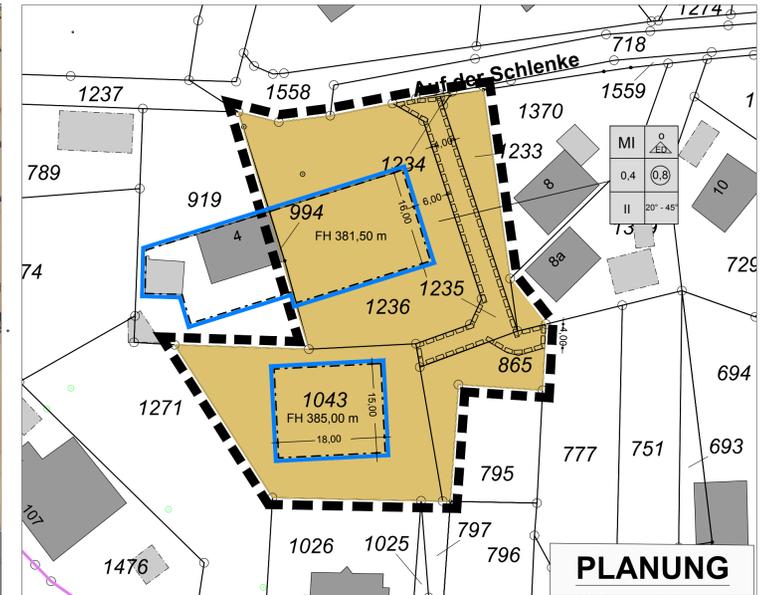
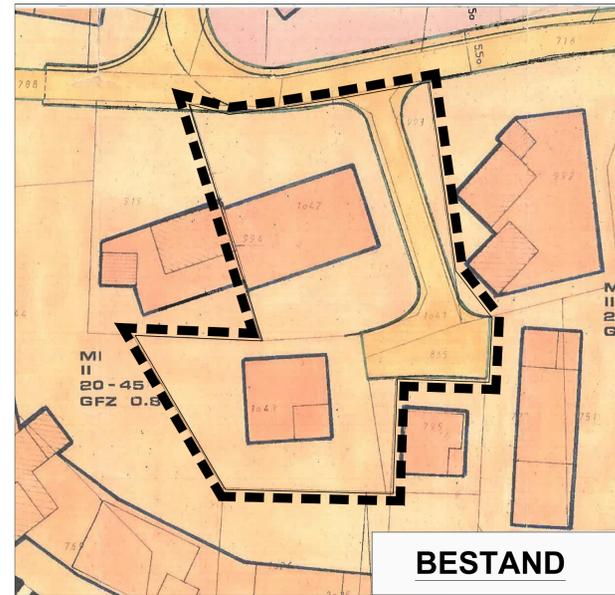
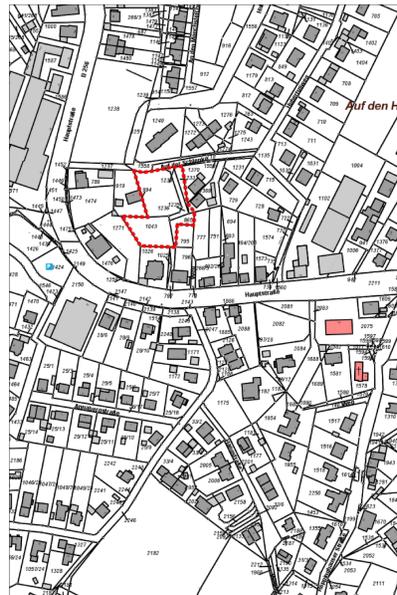
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Satzung mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang vom bis einschli. ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung 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 beachtliche 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



Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet - gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind; gemäß § 6 Abs. 21. V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

- nach § 6 (2) BauNVO
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nr. 4 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten (z.B. Bordelle)
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsgstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie jegliche Art von Fremdwerbung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die II-Geschossigkeit wird als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

3. Höhenlage der Gebäude

Die max. Firsthöhe wird Grundstücksbezogen im Meter über NHN festgesetzt.

4. 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. 50 cbm sowie Terrassen, Freistze und deren Überdachungen zulässig sind.

5. Erschließung

Der Anschluss des Grundstücks auf der Schlenke 6 erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Die weiteren, rückliegenden Grundstücke werden erschlossen über einen Privatweg, festgesetzt als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

1. Außenwände

Zulässig sind Putz, Kalksandstein, Klinker mit matter Oberfläche, Holz, Naturschiefer oder naturschieferfarbene Zementschiefer. Aneinandergebaute Gebäude müssen in der Gestaltung angepasst werden.

2. Dächer und Dachflächen

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20-45°.

Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigungen einheitlich zu gestalten.

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,70 m betragen.

Ausragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

Für die Dachflächen sind nur schwarze und dunkelbraune Eindeckungsmaterialien wie Schiefer und Ziegel zugelassen. Werkstoffmaterialien aller Art wie z. B. Kunststoffe mit Holzimitation sind unzulässig.

Drempel sind bei einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

3. Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze

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

4. Werbeflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

5. Grundstückseinfriedigungen

Zur Straßenverkehrsfläche hin orientierte Einfriedigungen sind nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51481 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätten 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. Bergbau

Das Plangebiet liegt in dem inzwischen erforschten Bergwerksfeld "Brasserl". Bei Erdarbeiten ist auf erkennbare Auswirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten zu achten.

* Änderung/Zusatz nach der Offenlage

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

 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

 Baugrenze

 offene Bauweise

 Einzel- und Doppelhäuser

 max. Firsthöhe

 Dachneigung

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger

 bestehende Gebäude

 Gebäude entspannt Luftbild

 Flurstücksgrenze

GEMEINDE MARIENHEIDE



Bebauungsplan Nr. 34 "Hubertusweg-Schlenke"

6. Änderung gem. § 13a BauGB

M. 1:500