

Plangrundlage

Die vorliegende Planungsgrundlage 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
(Siegel) Kreisvermessungsrat

Entwurf

Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide.

Marienheide, Der Bürgermeister
I. A. 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 einschli. 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 einschli. ausgestellt 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. 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 wird mitgeteilt.

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

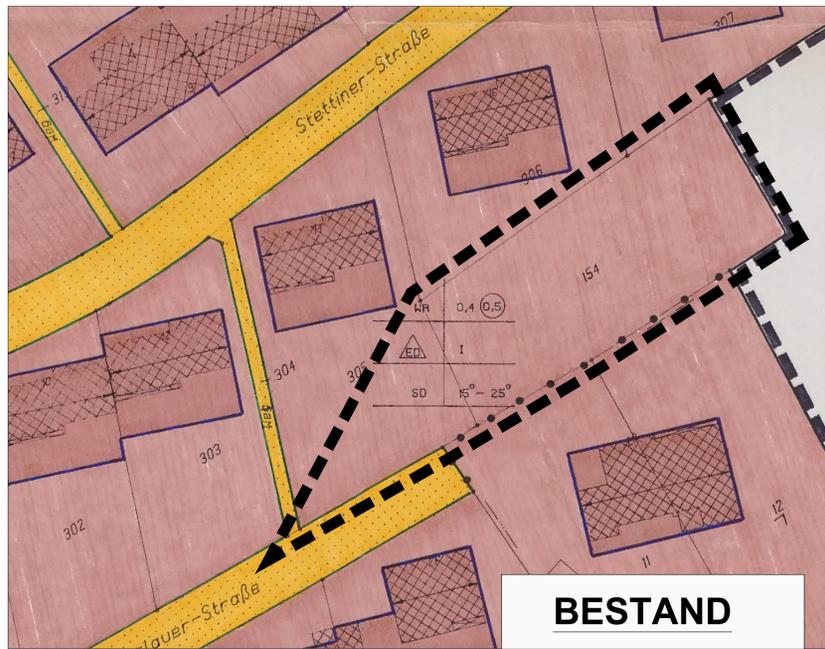
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Satzung mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang vom bis einschli. ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung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

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

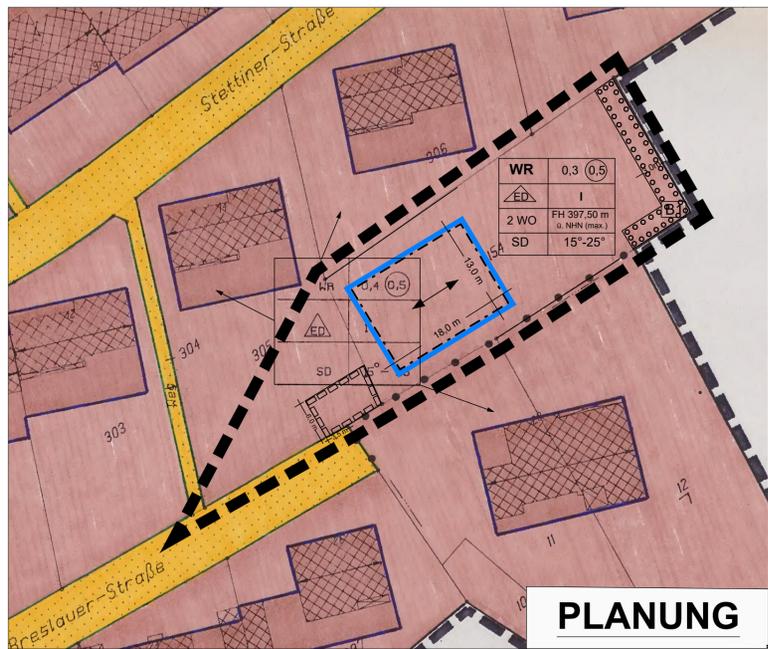
7. Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten 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 Änderungsbauungsplanes 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



BESTAND



PLANUNG

Rechtsgrundlagen

in den z.Z. rechtsgültigen Fassungen

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).

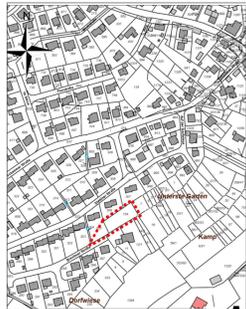
Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.20 (GV NRW S. 218b).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759).

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.

BEBAUUNGSPLAN NR.59 MÜLLENBACH - SCHEMMER SIEDLUNG



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet WR (§ 3 Bau NVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Bau NVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhenlage und Geschoßzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschoßzahl richtet sich nach der BauO NRW. Die max. Firsthöhe darf gem: § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO die im Bebauungsplan eingetragene Höhe über NHN nicht überschreiten.

2.2 Grundflächenzahl GRZ/Geschossflächenzahl GFZ

Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Sie darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (gem. § 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. Die Geschossflächenzahl wird als Höchstmaß festgesetzt.

3. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Baugebiet Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, außer Garagen und überdachten Stellplätzen, 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 zulässig sind.

4. Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1. Sofern durch Bauarbeiten Anpflanzungen auf dem Grundstück beseitigt oder zerstört werden, sind die Neupflanzungen mit heimischen Gehölzen nach untenstehender Liste vorzunehmen.
2. Auf den in der Planzeichnung mit Kennziffer B1 festgesetzten Flächen ist eine Heckenpflanzung anzulegen. Bei der Anpflanzung sind Arten aus der genannten Pflanzenauswahlliste zu wählen.

A Bäume

Acer Pseudoplatanus
Caroinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Sorbus acuparia
Crataegus monogyna

Schnitthecken

Hainbuche
Rotbuche
Weißdorn
Buchsbaum
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Crataegus monogyna
Buxus sempervirens

B Sträucher

Salix caprea
Crataegus monogyna
Corylus avellana
Eunonymus europaeus
Rosa canina
Viburnum opulus
Rubus fruticosus
Sambucus nigra

Kätzchenweide
Weißdorn
Hasel
Pfaffenhütchen
Hundsrose
Schneeball
Brombeere
Schwarzer Holunder

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25° zulässig. Garagen und Carports können auch mit Flachdächer errichtet werden.

2. Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,30 m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

3. Firstrichtungen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist die Hauptfirstrichtung. Querfirste zur Hauptfirstrichtung können zugelassen werden, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von 20° und mehr bis zu einer Gesamtlänge von 2/5 der Traufhöhe zulässig. Bei einer Dachneigung von weniger als 20° sind derartige Dachaufbauten unzulässig.

5. Dachdeckung und Fassadengestaltung

Zur Dacheindeckung sind anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Bei geneigten Dächern ist eine Dacheindeckung in Form von Bitumenpappe unzulässig.

Für Dach und Fassade ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffmitte aller Art wie z.B. Bitumenpappe und von Materialien mit Signalfarbegebung nicht zulässig.

6. Erschließungsflächen/Versiegelung

Private Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) sind in wasserundurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Drainpflaster o.ä.) Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

8. Einfriedungen

Einfriedungen, egal welcher Art, außer Hecken, dürfen nur bis zu 1,50 m hoch sein.

Zeichenerklärung:

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

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

0,3 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse (max.)

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

Baugrenze
 offene Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser
2 WO Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (max.)
15° bis 25° Dachneigung
FH Firsthöhe über NHN (max.)
 Firstrichtung

Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

bestehende Gebäude

Gebäude entstammt Luftbild

Flurstücksgrenze

GEMEINDE MARIENHEIDE



Bebauungsplan Nr.59

"Müllenbach-Schemmer Siedlung"

2. Änderung gem. § 13a BauGB

Entwurf

M. 1:500