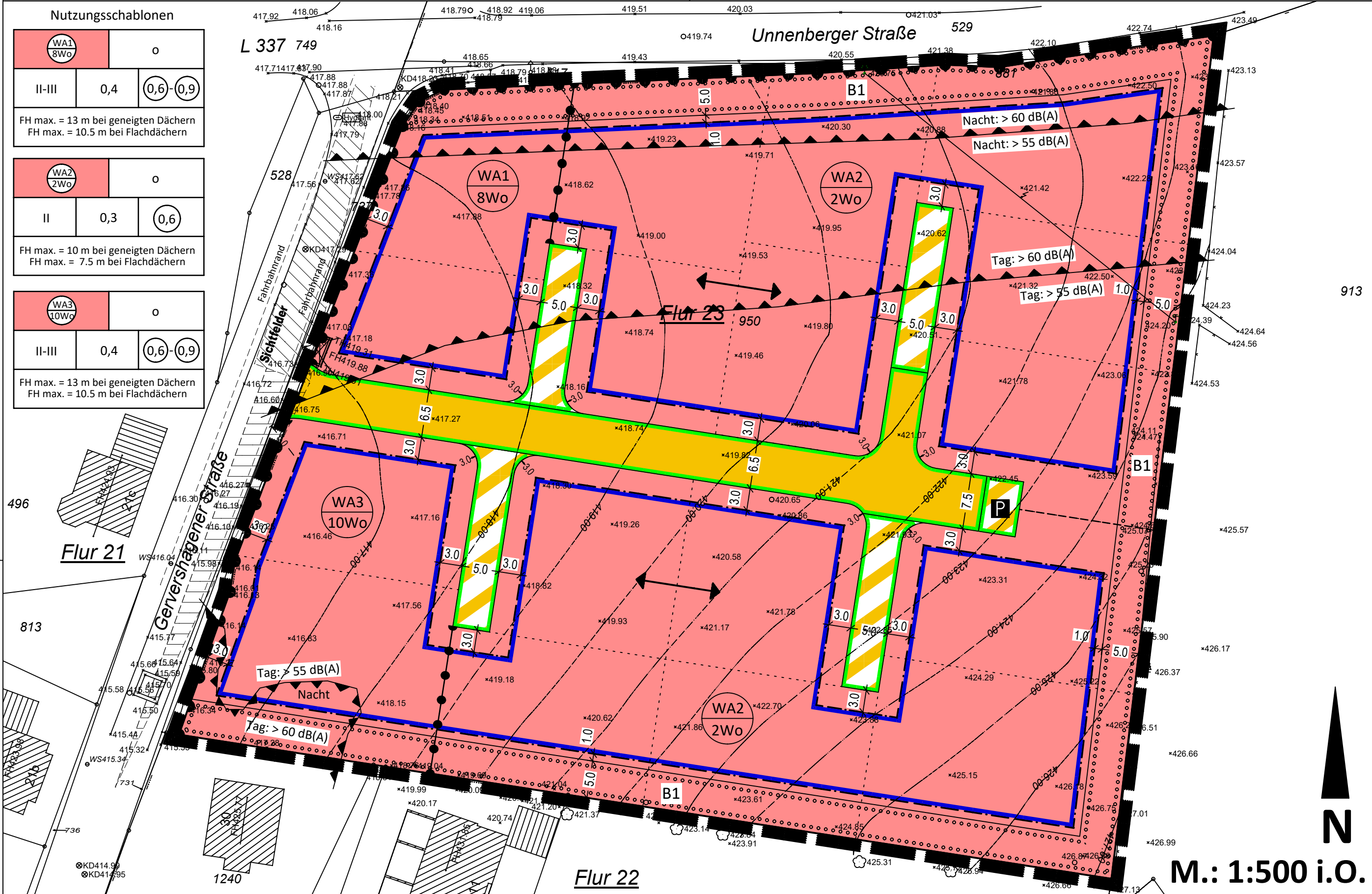




Planzeichenerklärung		Hinweise	
1. Art der baulichen Nutzung		1. Denkmalschutz Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege“, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 0206/9030-22) 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.	
2. Maß der baulichen Nutzung		2. Boden Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorge- werte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzuführen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialen, die von den oberen Bodenschichten andernorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamttiefe von über 800 cm 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. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		3. Bauzeiteinschränkungen Nach § 4 BauNatSchG 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 Baumfällungen vor außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).	
4. Verkehrsflächen		4. Beleuchtung Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zur L337sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird. Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Licht- belastung außerhalb des Plangebietes nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tagsüber begrenzter Beleuchtung mit bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden.	
5. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		Einsichtnahme in den Bebauungsplan, Fachgutachten und DIN-Normen	
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien usw.) können während der Öffnungszeiten im Fachbereich III, Hauptstr. 20, 51709 Marienheide eingesehen werden. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e.V., Berlin. DIN-Vorschriften, auf die u.a. in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung	
7. Sonstige Planzeichen		Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	
8. Nutzungsabgrenzung		- 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 der 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 8 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) - Planzielenverordnung 1990- (PlanV 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), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b) - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)	
9. Nutzungsabgrenzung		Anlagen	
10. Einzuhaltende Hauptfirstrichtung		- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt. - Diesem Bebauungsplan ist ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ beigefügt. - Diesem Bebauungsplan ist eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ beigefügt. - Diesem Bebauungsplan ist ein „Schalltechnisches Prognosegutachten“ beigefügt. - Diesem Bebauungsplan ist ein „Bodengutachten“ beigefügt.	

Hinweise	
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 Marienheide als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege“, Außenstelle Overath (Gut Eichel, 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.
2. Boden	Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorge-werte 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 andersorts 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 B80dSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.
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.).
4. Beleuchtung	Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zur L 337 sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird. Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Licht-belastung außerhalb des Plangebietes nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs der abgedimmten Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden.
Einsichtnahme in den Bebauungsplan, Fachgutachten und DIN-Normen	
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien usw.) können während der Öffnungszeiten im Fachbereich III, Hauptstr. 20, 51709 Marienheide eingesehen werden. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e.V., Berlin. DIN-Vorschriften, auf die u.a. in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung	
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 8 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759) - 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), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b) - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)	
Anlagen	
- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt. - Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigelegt. - Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigelegt. - Diesem Bebauungsplan ist ein "Schalltechnisches Prognosegutachten" beigelegt. - Diesem Bebauungsplan ist ein "Bodengutachten" beigelegt.	

Textliche Festsetzungen	
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB	
1. Art der baulichen Nutzung	
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 i. V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 Wohngebäude Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen	
2. Maß der baulichen Nutzung	
2.1 Höhe baulicher Anlagen Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN) bzw. der maximalen Firsthöhe (FH max.) in Meter über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrs-flächen. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schorn-steine, Lüftungsschächte u.ä. 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, bis zu 50 % überschritten werden. Die Geschossflächenzahl im WA2 wird als Höchstmaß festgesetzt. Im WA 1 und WA 3 wird ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. 2.3 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 450 m² und die Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m² nicht unterschreiten dürfen. 3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	
3.1 Begründungsmaßnahme B1 „Anpflanzung einer Landschaftshecke“ Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine 5 m breite Landschaftshecke zu pflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahl zu verwenden: Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus communis), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sträucher: Blut-Hartnagel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Holunder (Sambucus nigra) Der Anteil dornenbewehrter Sträucher (Weißdorn, Schlehe) beträgt mindestens 50 % der Landschaftshecke. Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 15 % Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern, Anteil ca. 85 % Es sind autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben zu verwenden Pflanzabstand: 1,00 x 1,00 m, Dreiecksverband Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre). 3.2 Begründungsmaßnahme B2 „Grundstücksflächen“ Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten. Dies bezieht die Pflanzung einer Landschaftshecke gem. Maßnahme B 1 und die Pflanzung mindestens eines Baumes gem. Maßnahme B 3 mit ein. 3.3 Begründungsmaßnahme B 3 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Baum 1. oder 2. Ordnung bzw. Obstbäume zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen: Bäume 1. Ordnung: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsbereich 4 „West-deutsches Bergland und Oberrhein-graben“ zu verwenden. Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Eberesche (Sorbus aucuparia) Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsbereich 4 „West-deutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden. Obstbäume: Apfel: Böumchensapfel, Bergische Schafnase, Danziger Kantapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Luxemburger Renette (Alte Lux.), Ontarioapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel, zuccalmagios Renette Birken: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneau, Zwetschen, Mirabellen, Reneklodern: Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy Südkirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche Pflanzgröße (mind.): Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstämme, 3xv. 14-16 cm StU Obstbäume: Hochstämme, zov. 8-10 cm StU Pflanzabstand: Pflanzung einzeln Pflege: Anwuchskontrolle, Bäume 1. und 2. Ordnung: Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre). Obstbäume: Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungsschnitt der Jungbäume, danach Schnitt alle 3-5 Jahre 4. Garagen und überdeckte Stellplätze Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von 5,50 m zu der ihrer Zufahrt vorgelagerten Verkehrsfläche haben. 5. Nebenanlagen Gemäß § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 40 cbm zulässig sind. 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 Schutz vor Außenlärm für Außenbauräume und Außenbauräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L _a gemäß der u.a. Rasterlärmkarten für die freie Schallausbreitung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6): $R'_{\text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$ Dabei ist $K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$ $K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und Ähnliches;}$ L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018) Mindestens einzuhalten sind: $R' = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume, Büroräume und Ähnliches.}$ Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'ges > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S _S zur Grundfläche des Raumes S _G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1. Hinweise zur Lüftung: Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit ist diese Lüftungsmethode nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) zur Nachtzeit ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden muss, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. - siehe hierzu auch Anlagen 4 und 5, Lärmmasterkarten Tag-Situation und Nacht-Situation im „Schalltechnischen Prognosegutachten“	
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB	
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 Signalfarbegebung ist nicht zulässig. 2. Dächer	
2.1 Dachgestaltung Innerhalb des Baugebietes sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 20° sowie Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie von untergeordneten Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO) und eingeschossigen Anbauten sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Alle Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind zu begrünen. Von der Regelung der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten (inklusive solartechnische Anlagen). 2.2 Dachaufbauten Dachaufbauten (Gauben) sind bei der Errichtung von Satteldächern zulässig, wenn 2/5 der Firstlänge nicht überschritten wird. 2.3 Drempe Drempe sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. 2.4 Flachdachbegrünung Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.	
3. Grundstücksgestaltung	
3.1 Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl. Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. die nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind so unterzubringen, dass sie vom Verkehrsraum nicht sichtbar sind. 3.2 Grundstückseinfriedungen An den Grenzen zu den Verkehrsflächen und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind Einfriedungen nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Zum Nachbargrundstück und in den rückwertigen Bereichen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m erlaubt. 3.3 Gestaltung der Vorgärten Die Vorgärten, d.h. Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudedefucht, sind gärtnerisch anzu-legen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdringenden und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig. 3.4 Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenanflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächen-befestigungen herzustellen, z. B. breitflurige Pflaster, Klopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ausnahmsweise dürfen Böden von Carports versiegelt werden.	

Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gervershagener Straße / Unnenberger Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 24.06.2020 bis 01.07.2020 bekannt gemacht. Marienheide, Stefan Meisenberg Bürgermeister	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Bau BG ist durch Aushang von bis ortsüblich bekannt gemacht worden und fand wie folgt statt: Öffentliche Unterrichtung: vom bis	
Marienheide, Stefan Meisenberg Bürgermeister	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägeröffentlicher Belange ist gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Ebenso wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB um Mitteilung von Kenntnissen über umweltrelevante Daten oder Informationen gebeten. Marienheide, Stefan Meisenberg Bürgermeister	
Öffentliche Auslegung	
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Marienheide hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gervershagener Straße / Unnenberger Straße“ mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Begründung und Umweltbericht, landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Protokoll der Artenschutzprüfung, Schallschutzgutachten, Bodengutachten sowie den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einsch. ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der öffent-lichen Auslegung benachrichtigt. Marienheide, Bürgermeister Stefan Meisenberg Bürgermeister	
Abwägungsbeschluss zum Entwurf	
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	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Marienheide hat am den Bebauungsplan Nr. 93 „Gervershagener Straße / Unnenberger Straße“ als Satzung beschlossen. Marienheide, Stefan Meisenberg Bürgermeister	
Ausfertigung der Satzung	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift ein-schließlich 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. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet. Marienheide, Stefan Meisenberg Bürgermeister	
Bekanntmachung / Inkrafttreten	
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung im Internet und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom bis öffentlich bekannt gemacht. Demit erfolgte dieser Bebauungsplan am Rechtskraft. Marienheide, Stefan Meisenberg Bürgermeister	
Beachtliche Verletzungen 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 beachtlicher Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Marienheide, Stefan Meisenberg Bürgermeister	
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 93 "Gervershagener Straße / Unnenberger Straße"	
Stand: 09.03.2021	
Müllenbach	
M. 1: 5 000 ÜBERSICHTSPLAN	
..... gez. Dipl.-Ing. G. Kunze	