

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 einschl. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide,

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

.....

2. Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 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. ausgesetzt 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 wird mitgeteilt.

Marienheide,

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

.....

4. Satzungsbeschluss

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 15.12.2020 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 15.12.2020 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

Innhalb 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 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

.....

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohn.

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

- Nr. 1 Wohngebäude

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

MD - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 i. V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

- 3. sonstige Wohngebäude,

- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

- 6. sonstige Gewerbebetriebe,

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 5, 7, 8 u. 9 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Sie wird mit 0,4 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

2.2. Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Es wird i-Vollgeschoss festgesetzt. Die Zahl des Vollgeschosses wird als Höchstmaß bestimmt.

Aufgrund der anspruchsvollen topografischen Situation ist aber gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zulässig, wenn durch Hanglage bedingt das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist.

2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 8,50 m und die Traufhöhe (Schnittkante der Außenwand mit Außenkante Dachhaut) max. 3,75 m nicht überschreiten.

Die Geschödhöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

Bei den von der Erschließungsstraße talseitig gelegenen Grundstücken muss die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugeordneten Haupteerschließungsstraße liegen.

Ausnahmsweise ist gemäß 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung der Festsetzung zulässig, wenn die Festsetzung topografisch bzw. bautechnisch bedingt nicht eingehalten werden kann und das Gebäude nicht höher wird, als bei Einhaltung der bestehenden Höhenfestsetzung.

3. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dieses gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauweise weniger als 5,00 m beträgt.

Eine Abweichung der Festsetzung ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundstückssituation einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie erfordert.

5. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 40 cbm zulässig sind.

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. Grundstücksgestaltung

1.1. Vorgärten/Einfriedungen

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen. Vorgärten dürfen zum Garten hin eingezäunt werden. Die Abgrenzung gegen die Verkehrsfläche kann durch Kantensteine oder kleinere Hecken und Mauern bis zu 0,40 m ohne Aufsatz erfolgen.

1.2. Abfallbehälter

Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl., die nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

2. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden:

Schwarzschiefer, Sichtbeton, Holz, Kalksandstein, Putz und Klinker. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert. Aneinander gebaute Gebäude müssen in der Gestaltung einander angepasst werden.

3. Dächer

3.1. Dachgestaltung

Für geneigte Dächer sind nur schwarze bzw. dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien, wie Schiefer und Ziegel, zugelassen.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zugelassen. Die Garagen sind zu begrünen oder vollständig mit Kies abzustreuen. Von der Regelung der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten (inklusive solartechnische Anlagen).

3.2. Dachaufbauten

Drempel sind bei einer Dachneigung über 40° bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.

Zeichenerklärung:

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

räumlicher Geltungsbereich der 9. Änderung

räumlicher Geltungsbereich bereits durchgeführter Änderungen

Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

WA

MD

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

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

0,4

Grundflächenzahl z.B.

0,8

Geschossflächenzahl z.B.

I

Zahl der Vollgeschosse (max.) z.B.

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

Baugrenze

o

offene Bauweise

23° bis 45°

Dachneigung z.B.

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

•••••

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

bestehende Gebäude

Gebäude entstammt Luftbild

—

Flurstücksgrenze

C. Hinweise

Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als "Untere Denkmalbehörde" oder das "Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege" unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem bereits erloschenen Bergwerkfeld „Brassert“ im Eigentum der Barbara Ruhoffsbetriebe GmbH (Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld) sowie über einem bereits erloschenen Bergwerkfeld, dessen letzte Eigentümer nicht mehr erreichbar bzw. eventuelle Rechtsnachfolger der letzten Eigentümer des erloschenen Bergwerkfeldes nicht bekannt sind. Erkundigungen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen und zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sind seitens der Grundeigentümer / Vorhabensträger bei der Feldeseigentümrern einzuholen.

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).

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 1999 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzesvom 14.04.20 (GV NRW S. 2180).

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.

GEMEINDE MARIENHEIDE

Bebauungsplan Nr. 32 "Reppinghausen"

Entwurf

M. 1:1000