

**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 § 13 BauGB vom Haupt- und Finanzausschuss im Namen des Rates der Gemeinde am 27.04.2021 gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom 28.04. bis einschl. 06.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide, .....  
.....  
Stefan Meisenberg  
Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Entwurf der Planzeichnung und die Begründung mit dem Protokoll der Artenschutzprüfung (ASP) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06. bis einschl. 14.07.2021 ausgelegt. 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 28.04. bis einschl. 06.05.2021 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 ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide, .....  
.....  
Stefan Meisenberg  
Bürgermeister

**6. Bekanntmachung / Inkrafttreten**

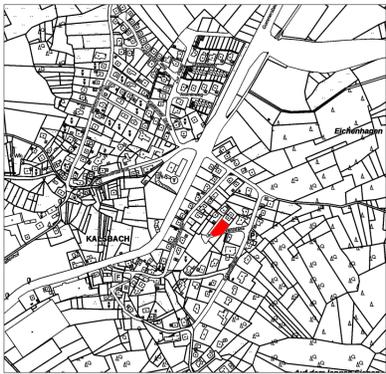
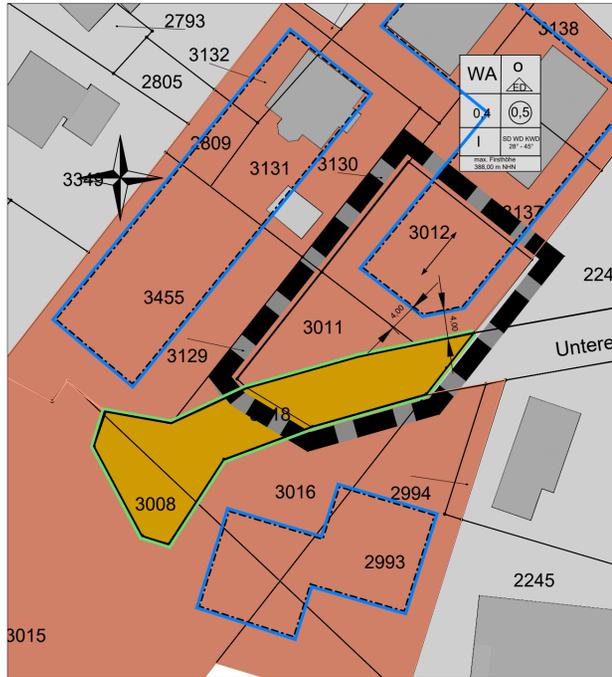
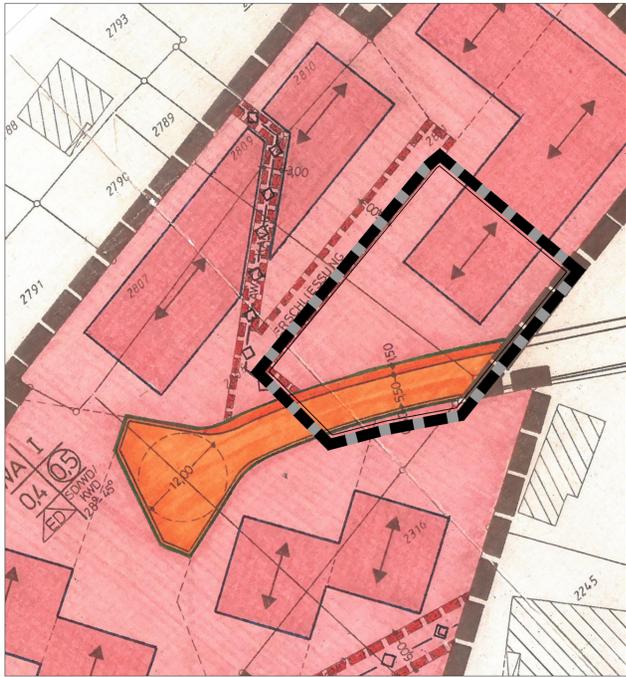
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Satzung mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang vom ..... bis einschl. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser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



**Plangrundlage**

Die vorliegende Planungsgrundlage ist ein Auszug aus ALKIS. 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 Katasterschweis vom ..... überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Gummersbach, .....  
Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster  
.....  
Kreisvermessungsrat (Siegel)

**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 6 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.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. **Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen.  
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 Nr. 2 u. 3 BauNVO, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 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.  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (gem. §12 Bau NVO), Nebenanlagen (§14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden.
- 2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.3 **Zahl der Vollgeschosse**  
Es wird 1-Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.
- 3. **Bauweise**  
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 4. **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**  
4.1 **Allgemeines**  
Vor Garagen muss auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe  
Garagen sind in den Baugebieten außerhalb der Baugrenzen möglich.
- 5. **Höhe der baulichen Anlage**  
Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 388,00 m über NNH bei 1-geschossiger Bebauung festgesetzt.
- 6. **Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen**  
6.1 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in m Höhe sind in dem Baugebiet zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden.  
6.2 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.

**Ortliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**

- 4. **Dachform**  
Innerhalb des Baugebietes sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 28° und 45° zulässig. Bei Garagen sind Flachdächer zulässig.
- 5. **Kniestöcke**  
Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Höhe von 62,5 cm zulässig.
- 6. **Dachüberstände**  
Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.
- 7. **Dachaufbauten und Dachausschnitte**  
Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig.
- 8. **Dachdeckung und Fassadengestaltung**  
Zur Dachdeckung sind schwarze, anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Bei geneigten Dächern ist eine Dachdeckung in Form von Blütenpappe unzulässig. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen in Konflikt steht. Diese Dächer sind mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.  
Die Fassadenflächen sind hell, ausschließlich in folgenden Farbtönen (RAL-Farbtöne 1013, 1015,7001, 7004,7023,7030,7032, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018, 9020) zu gestalten. Dachgeschossaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können Grau bis Schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschält werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoff-Installationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerplatte, sind nicht zulässig. Die Fassaden der talseits sichtbaren Untergeschosse sind in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten.
- 9. **Grenzgaragen**  
Benachbarte Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten und in der Höhe aufeinander abzustimmen.
- 10. **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**  
Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- 11. **Einfriednungen**  
Die Einfriednungen der Vorgartenbereiche entlang der Begrenzungslinie, d.h. Trennung zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche sind nur mit Holzzaunen oder Naturhecken einzufrieden, deren max. Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden darf.  
Sichtbehinderungen des Fahrzeuges an Grundstücksausfahrten und an Straßeneinmündungen (Eckgrundstücke) sind nicht statthaft.  
Im Übrigen ist für Einfriednungen jeglicher Art eine max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- 12. **Gestaltung der Vorgärten**  
Die Vorgärten, d.h. Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.
- 13. **Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen**  
Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenanflächen sind mit infiltrationstauglichen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitflügige Pflaster, Okopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ausnahmsweise dürfen Böden von Carports versiegelt werden.

**Zeichenerklärung:**

Räumlicher Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl  
0,5 Geschossflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse (max.)

**Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**

offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser  
 Baugrenze  
28° - 45° Dachneigung Firstrichtung

**Sonstige Planzeichen**

bestehende Gebäude  
 Nebengebäude  
 Flurstücksgrenze



**GEMEINDE MARIENHEIDE**

**Bebauungsplan Nr.6N "Kalsbach"**

**3. Änderung gem. § 13 BauGB**

**M. 1:500**