



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
    - WA 2 Wo Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
    - Geschossflächenzahl (GFZ), als Mindest- und Höchstmaß
    - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
    - FH max. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH) in Meter (m) über der angrenzenden Verkehrsfläche als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - Baugrenzen
    - Offene Bauweise
  - Verkehrsflächen**
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
    - Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
    - Abgrenzung der Außenlärmpegel (nachr. Übernahme Rasterlärmkarten)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Nutzungsschablone |
|---------------------------|----------|-------------------|
| WA 2 Wo                   | GRZ      | GFZ               |
| Höhe baulicher Anlagen    |          |                   |

- Planzeichen der Planunterlage**
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Gebäudebestand
  - Höhenlinien in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)
  - Sichtdreieck

- Planzeichen der Planunterlage**
  - Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

## Hinweise

- 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.: 02206/9030-2) 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.
- Boden**  
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 wurden, 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 BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Erklärung nach Offenlage ohne erneute Offenlage: Bei Bodenbewegungen auftritte archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Bauzeitbeschränkungen**  
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.).
- Beleuchtung**  
Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zur L 337 sind so aufzustellen und auch abzusichern, 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 Lichtbelastung 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 tagszeitlich 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) (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 (PlanZ 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.

Änderung nach der Offenlage Festsetzung geändert

Änderung nach der Offenlage Festsetzung gestrichen

## Textliche Festsetzungen

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
  - 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 Gartenbetriebe  
Nr. 5 Tankstellen
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 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 Verkehrsfläche. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.
    - 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 WA 2 wird als Höchstmaß festgesetzt. Im WA 1 und WA 3 wird ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
    - Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> und die Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten dürfen.
  - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
    - Begrünungsmaßnahme B1 „Anpflanzung einer Landschaftshecke“**  
Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine 5 m breite Landschaftshecke zu pflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste 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-Horntriegel (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: Anwachskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre)
    - Begrünungsmaßnahme B2 „Grundstücksfächer“**  
Die in den Baugrundstücken 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.
    - Begrünungsmaßnahme 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), Steileiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata)  
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsbiet 4 „West-deutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.  
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsbiet 4 „West-deutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.  
Obstbäume: Apfel: Bergschönapfel, Bergische Schönsapfel, Danziger Kantapfel, Gelber Edelapfel, Güte Lebel, Luxemburger Renette (Alte Lux.), Ontarioapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur, Rote Starkrenette, Weißer Klarapfel, zuccalmagios Renette  
Birnen: Gellerts Butterbirne, Güte Graue, Köstliche aus Charneau,  
Zwetschen, Mirabellen, Reiselkirschen: Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy Südkirschen: Büttner's 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, zxv. 8-10 cm STU  
Pflanzabstand: Pflanzung einzeln  
Pflege: Anwachskontrolle, 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

- Garagen und überdachte Stellplätze**  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von 5,50 m zu der ihrer Zufahrt vorgelagerten Verkehrsfläche haben.

- 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.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
**Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01**  
Die Anforderungen an Außenlärm für Außenbereiche und Aufenthaltsräumen 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' sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L<sub>gem</sub> gemäß u.a. Rasterlärmkarten für die freie Schallausbreitung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{\text{gesamt}} = L_1 - K_{\text{Raumart}}$$

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;

$L_1$  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 gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R' > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_A$  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 Tagesszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit ist diese Lüftungsart 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 durch die Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

- siehe hierzu auch Anlagen 4 und 5, Lärmrastrkarten Tag-Situation und Nacht-Situation im „Schalltechnischen Prognosegutachten“

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 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.
- Dächer**
  - 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 Nebenanlagen (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 solar-technische Anlagen).
  - Dachaufbauten**  
Dachaufbauten (Gäuben) sind bei der Errichtung von Satteldächern zulässig, wenn 2/5 der Firstlänge insgesamt nicht überschritten wird.
  - Drempel**  
Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
  - Flachdachbegrünung**  
Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen in 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.
- Grundstücksgestaltung**
  - Mülltonnenplatz, Geräteboxen und dgl.**  
Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. die nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind so unterzubringen, dass sie vom Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
  - 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.
  - Gestaltung der Vorgärten**  
Die Vorgärten, d.h. Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudedeckung, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdringenden und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.
  - Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen**  
Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenanflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breittufiges Pflaster, Okopflaster, 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 „Gervershager Straße / Innenberger 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 BauGB 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 gemäß § 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 „Gervershager Straße / Innenberger 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 einschli. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.  
Marienheide,  
Bürgermeister
- Stefan Meisenberg**  
Bürgermeister
- Abwägungsbeschluss zum Entwurf**  
Der Rat der Gemeinde Marienheide 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 „Gervershager Straße / Innenberger 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 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. 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. Damit erlangte 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 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,

## Stand: Juni 2021



## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 93 "Gervershager Straße / Innenberger Straße"