

<p>Entwurf</p> <p>Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide, 09. September 2022</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>..... Dreiner</p> <p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom 14.06.2022 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Aushang vom bis und im Internet bekannt gemacht worden. Marienheide,</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Beteiligungsverfahren</p> <p>Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich im Internet und durch Aushang vom bis bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt.</p> <p>Diese öffentliche Auslegung wurde durch Bekanntmachung im Internet und durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4a Abs. 3 BauGB an der Planung beteiligt.</p> <p>Marienheide,</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Satzungsbeschluss</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Der Rat hat in der Sitzung die während des Verfahrens vorgetragenen Anregungen zuvor geprüft und abgewogen.</p> <p>Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.</p> <p>Marienheide,</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Ausfertigung der Satzung</p> <p>Die vorstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Marienheide,</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Inkrafttreten</p> <p>Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Bebauungsplanänderung mit Begründung durch Bekanntmachung im Internet und Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung ist am als Satzung in Kraft getreten.</p> <p>Marienheide,</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Beachtliche Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung sind eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Marienheide,</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Textliche Festsetzungen</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Betriebe Nr. 3 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.</p> <p>In den Gewerbegebieten, die gemäß Planzeichnung mit GE 1 gekennzeichnet sind, sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v.6.6.2007) sowie Wohnen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den Gewerbegebieten die Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten vermieden werden.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für letzte Verbraucher nicht zulässig. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind abweichend von der vorstehenden Regelung Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit dieser der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 Höhe baulicher Anlagen Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlage in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.</p> <p>2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,6 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, max. 0,8.</p> <p>3. Begrünungsmaßnahmen</p> <p>3.1 Anpflanzung einer Landschaftshecke gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Auf den mit B 1 gekennzeichneten Bauflächen mit Pflanzbindungen ist eine 3,00 m breite Landschaftshecke mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzauswahlliste zu verwenden. Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus communis), Holzapfel (Malus sylvestris) Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsröse (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra). Der Anteil dornenbewerter Sträucher (Weißdorn, Schlehe) beträgt mind. 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 Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden. Pflanzabstand: zwei- bis dreireihig, 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband;</p> <p>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).</p> <p>3.2 Anpflanzung von drei Bäumen Auf dem Baugrundstück im Plangebiet sind 3 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind aus der folgenden Liste zu wählen: Bäume 1. Ordnung: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Schwarzerle (Roterle) (Alnus glutinosa), Weißbirke (Betula pendula), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior) Pflanzabstand: Baumpflanzung einzeln, Mindestabstand 10 m zueinander und zu anderen Bäumen Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen Bäume 1. Ordnung: Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre). Die Bäume sind mit einem Dreibeck (bis unter Kronenansatz) bis zur Standfestigkeit zu sichern.</p> <p>4. Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW</p> <p>Fassaden Signalfarbene Anstriche und Materialien sind nicht zulässig.</p> <p>Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei diese Werbeanlagen die zulässige Festsetzungshöhe des dazugehörigen Betriebshofes nicht überschreiten dürfen.</p> <p>5. Hinweise</p> <p>5.1 Kampfmittel Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeiensteinstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das „Merkbblatt für das Einbringen von ‚Sondierbohrungen‘ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.</p> <p>5.2 Bodendenkmale Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodenfunde, Befunde oder Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichthal), an der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/90300, Telefax: 02206/9030-22) anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p> <p>5.3 Bodenschutz Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Treten im Rahmen von Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein: - geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, - strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde ist in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen. Für die nördlichen Flächen liegt eine Eintragung im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises vor. Da Boden und/oder Gewässerbelastungen nicht ausgeschlossen werden können, wird auf den Erlass über die „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.03.2005 hingewiesen. Änderung nach der Offenlage (ohne neue Offenlage): Um Flächen auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten wurden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und aufgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.“</p> <p>5.4 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 (entschl.).</p> <p>5.5 Höhenbeschränkung bei Baumaßnahmen Bei Baumaßnahmen sind Kräne von mehr als 30 m Höhe dem Bundesluftfahrtamt anzuzeigen.</p> <p>Einhaltbarkeit von Rechtsvorschriften Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (DIN-Normen, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, etc.) können im Rathaus der Gemeinde Marienheide, Hauptstraße 20, 51709 Marienheide, im Fachbereich VI-Gemeindeentwicklung, während der Dienststunden eingesehen werden. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften, auf die auf die u. a. in den textlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung verwiesen wird, ist das Deutsche Institut für Normung e.V., Berlin. Sie finden jeweils in der beim Inkrafttreten dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.</p>	<p>BESTAND</p> <p>PLANUNG</p>	<p>Legende</p> <p>der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>GE Gewerbegebiet GE 1 Zonierung des Gewerbegebietes gemäß Abstandserlaß NRW</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) H max. 428,0 m ü.N.N. maximale Höhe baulicher Anlagen über Normal Null</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen</p> <p>Strassenverkehrsflächen Strassenbegrenzungslinie</p> <p>5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <p>Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen Niederschlagswasserbeseitigung Wasserversorgung Elektrizität: Trafostation</p> <p>6. Grünflächen</p> <p>private Grünflächen</p> <p>7. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B 1 Kennzeichnung der Pflanzbindung gem. textl. Festsetzung</p> <p>8. Sonstige Planzeichen</p> <p>Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Rechtsgrundlagen in den z.Z. rechtsgültigen Fassungen</p> <p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).</p> <p>Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p>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.</p> <p>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 14.04.2020 (GV NRW S. 218b)</p> <p>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).</p> <p>Abstandserlass 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v.6.6.2007) Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung</p>	<p>GEMEINDE MARIENHEIDE</p> <p>Bebauungsplan Nr. 68</p> <p>"Konversion Griemeringhausen Teil A (Gewerbe)"</p> <p>9 Änderung gem. § 13 BauGB M. 1:1000</p>
--	--	---	--	---