



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom aufgestellt worden. Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Der Aufstellungsbeschluss ist im Internet und durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide,

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan ist mit Begründung und dem Fachbeitrag zum Artenschutz gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden.
Die öffentliche Auslegung ist im Internet und durch Aushang vom bis 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. Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.
Der Rat hat in der Sitzung die während des Verfahrens vorgetragene Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden zuvor geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Marienheide,

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

4. Ausfertigung der Satzung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses 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 in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Marienheide,

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches im Internet und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom bis öffentlich bekanntgemacht.
Damit erlangte dieser Bebauungsplan am Rechtskraft.

Marienheide,

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

6. Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes 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.

Marienheide,

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Plangrundlage
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

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.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Geschossflächenzahl (GFZ)
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 OK max. Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) in Meter als Höchstmaß
 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenzen
 Offene Bauweise
 - Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Nutzungsschablone |
|--|----------|-------------------|
| GRZ | GFZ | |
| Anzahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen | | |

B. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB für das Gebiet WA neu

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA neu
In den Allgemeinen Wohngebieten WA neu sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA neu wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 10 Wohnungen (10 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

3. Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Gesamtgebäudehöhe)
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen (Oberkante) baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, Technikräume u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.
Gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass bei einer zweigeschossigen Bauweise ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden kann, wenn – durch Hanglage bedingt – das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung anzurechnen ist.

4. Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB)
Eine Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den separat festgesetzten „Flächen für Garagen, Stellplätze und für Tiefgaragen“ zulässig.

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 Signalfarbgebung ist nicht zulässig.

2. Dächer
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA neu sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 20° sowie Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Innerhalb des Mischgebietes sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Alle Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind zu begrünen. In der Regelung der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten (inklusive solar-technische Anlagen). Dachaufbauten (Gauben) sind bei der Errichtung von Satteldächern zulässig, wenn 2/5 der Firstlänge nicht überschritten wird.

3. Grundstücksgestaltung (Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl.)
Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. die nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

4. Nicht-Vollgeschosse (ehem. Staffelgeschosse)
Staffelgeschosse sind nur bei Flach- und Pultdächern zulässig. Diese allen Außenwänden gegenüber zurückgesetzten Geschosse dürfen kein Vollgeschoss i.S. § 2 Abs. 6 BauO NRW sein.

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, 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 Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktagen 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, das die Vorsorgewerte 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. Hieran ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten andersorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cm³ 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. Vermeidungsmaßnahmen V 1 / V2: Fällzeitbeschränkung - Fledermäuse und Vögel / Umweltbauleitung
Die Fällung / Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zwischen Mitte November bis Mitte Februar eines Jahres zu erfolgen. Sollte eine Fällung während dieses Zeitraumes nicht möglich sein, so ist eine Umweltbauleitung einzurichten und das Vorgehen eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 94 "Hauptstraße/Mussgarten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren Stand: 10.07.2023



Städtebaulicher Entwurf

HKS | Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
STADT - UMWELT | www.hksiegen-städtebaueur.de

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze