



Ver- und Entsorgungsleitungen

W	Wasser
S	Gas
St	Strom
DB	DB-Kabel
MW	MW-Kanal
SK	SK-Kanal
FW	FW-Kanal

Grundplan

Projekt Nr. 1533 / Büro Arnold
 Projekt: BP 25 OK Marienheide
 Datum: 13.03.2018
 Kataster: Büro Arnold
 Maßstab: 1:1000
 Höhenangabe: NN / PD / SD / VPD
 Aufnahme: Büro Arnold
 Verändert: 13.12.2017

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 Bauabstandsverordnung 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017.
 Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 656) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 956), in Kraft getreten am 29. November 2016.
 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.
 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Plangrundlage

Die Darstellung stimmt mit dem aktuellen Katasterplan vom 28.09.2017 überein.
 Es wird beabsichtigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Marienheide, den 30.04.2018

Arnold
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB vom Rat der Gemeinde am 20.05.2016 gefasst und am 11.07.2017 modifiziert worden.
 Die Beschlüsse sind nach der Hinweisbekanntmachung am 22.07.2017 durch Aushang vom 24.07.2017 bis 31.07.2017 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Marienheide, den 19.02.2018

gez. Meisenberg
 Stefan Meisenberg
 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist nach der Hinweisbekanntmachung vom 22.07.2017 durch Aushang der Bekanntmachungstexte vom 24.07. bis 31.07.2017 ersichtlich bekannt gemacht worden und fand wie folgt statt:
 Öffentliche Unterrichtung: vom 14.08.2017 bis 25.08.2017
 Öffentliche Erörterung: am 17.08.2017

Marienheide, den 19.02.2018

gez. Meisenberg
 Stefan Meisenberg
 Bürgermeister

Beteiligung der Nachbargemeinden, frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Ebenso wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB um die Mitteilung von Kenntnissen über umweltrelevante Daten oder Informationen gebeten.

Marienheide, 19.02.2018

gez. Meisenberg
 Stefan Meisenberg
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 08.11.2017 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht begutachtet und die öffentliche Auslegung des Bauplans beschlossen.
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes ist mit Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Begründung und Umweltbericht mit integrierter landschaftspolitischer Fachbeurteilung, Vorprüfung des Einzelfalles und Ergebnissen der Artenschutzprüfung Stufe 2 sowie den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und den Fachgutachten (Altlast- und verfahrenstechnische Überprüfung von Bodenschutt, Baugrunderkundung, Verträglichkeitsuntersuchung zur Anweisung eines HT-Marktes und eines Rossmann-Marktes sowie schalltechnische Untersuchung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2017 bis 05.01.2018 ausgestellt worden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide veröffentlicht.
 Die öffentliche Auslegung ist nach der Hinweisbekanntmachung vom 11.11.2017 durch Aushang vom 13.11.2017 bis 20.11.2017 ersichtlich bekannt gemacht worden.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Marienheide, 19.02.2018

gez. Meisenberg
 Stefan Meisenberg
 Bürgermeister

Abwägung
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 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 ist mitgeteilt worden.

Marienheide, 19.02.2018

gez. Meisenberg
 Stefan Meisenberg
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 14.02.2018 als Satzung beschlossen worden.

Marienheide, 19.02.2018

gez. Meisenberg
 Stefan Meisenberg
 Bürgermeister

Ausfertigung der Satzung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom 14.02.2018 übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebliche Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurde. Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide, 19.02.2018

gez. Meisenberg
 Stefan Meisenberg
 Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten
 Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches nach der Hinweisbekanntmachung am 26.05.2018 durch Aushang vom 28.05.2018 bis 04.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.
 Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Marienheide, 05.06.2018

gez. Meisenberg
 Stefan Meisenberg
 Bürgermeister

Beachtliche Verletzung von Vorschriften
 Inwieweit von einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderung 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 Änderungsbebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder in nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Marienheide, den.....

Stefan Meisenberg
 Bürgermeister

Hinweise

Der Untere Bodenschutzbehörde liegen umweltprologische und abfalltechnische Gutachten vor, die im Auftrag der DB zur Umplanung des Halbpunkts Marienheide erstellt wurden. Vor Umsetzung der Maßnahme sollen diese bei der Unteren Bodenschutzbehörde eingesehen werden. Sie sind im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Bei Tiefbauarbeiten ist davon auszugehen, dass abfalltechnisch relevantes Bodematerial anfallen wird. Bei dem anfallenden Bodematerial handelt es sich um eher gering belastetes Bodematerial, welches auf einer, gemäß Bodenkarten, Depone der Klasse 0 entsorgt oder nach behördlicher Vorgabe verwertet werden kann.
 Sämtliche Tiefbauarbeiten auf dem Altlandstand sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzusprechen, gutachterlich zu begleiten und abschließend zu dokumentieren.

Die in der Bebauungsplanänderung Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Rathaus der Gemeinde Marienheide, Hauptstraße 20, 51709 Marienheide, Zimmer 12 bereitgehalten.

Teil B Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO:
 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergügungstätigkeiten mit Ausnahme von Sexkinos, Peepshows und jenen die dem Glücksspiel dienen.
 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 4. Wohnungen für Auflichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 5. oberhalb des Erdgeschosses sonstige Wohnungen
Nicht zulässig sind die:
 gemäß § 1 Abs. 5 nach § 7 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:
 2. Vergnügungsgaststätten die dem Glücksspiel dienen, Sexkinos und Peepshows
 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen
 2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen
 Die Fläche aller Wohnungen ist auf maximal 35% der Geschossfläche zu beschränken (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Sondergebiet "Einzelhandelsbetrieb Drogeriemarkt" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind:
 -maximal ein Einzelhandelsbetrieb in Form eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfäche von maximal 785 m² sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzung als Büro auf zusätzlich maximal 138 m²
 Zulässig sind für den Drogeriemarkt kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (47.75.0) als Kernsortiment sowie als Randsortiment die zentralrelevanten Sortimente der unten angeführten "Marienheider Liste" auf maximal 10% der Verkaufsfäche.
Nicht zulässig sind hiervon:
 47.76.2 lebende Tiere,
 47.78.9 Handelswaren und Munition,
 47.78.3 Briefmarken und Münzen,
 47.79.1 Antiquitäten und antike Teppiche,
 47.79.1 Antiquitäten und antike Teppiche sowie alle nicht-zentralrelevanten Sortimente.
Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelvollsortimenter" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Zulässig sind:
 -maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfäche von maximal 2.250 m².
 Zulässiges Kernsortiment sind gemäß der unten angeführten "Marienheider Liste":
 47.11.1 Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
 47.75.0 Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
 47.75.0 Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
 47.75.0 Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen
 47.76.2 zoologischer Bedarf
 47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen
 47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
 -alle weiteren zentral- und nicht-zentralrelevanten Sortimente der unten angeführten "Marienheider Liste" sind als Randsortiment auf maximal 5% der Verkaufsfäche zu beschränken.
Nicht zulässig sind hiervon:
 47.76.2 lebende Tiere,
 47.78.9 Handelswaren und Munition,
 47.78.3 Briefmarken und Münzen,
 47.79.1 Antiquitäten und antike Teppiche,
 47.64.2 Sport- und Camping-Großgeräte ohne kleinteilige Sportartikel,
 47.54.0 Elektrogeräte

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 max. zulässige Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe der baulichen Anlagen
 max. Gebäuhöhe, in m über NN
 bei geneigten Dächern maximale Firsthöhe, in m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise
 abweichende Bauweise
 Abweichend von der offenen Bauweise sind Seitenlängen der Gebäude von über 50m zulässig.
 Baugrenze
 nur für 1. Geschoss
 bzw. Vordach mit mindestens 4m lichter Höhe
 Baulinie
 Im SO₁-Gebiet beträgt die Abstandsfäche baulicher Anlagen 0,25 H, mindestens jedoch 3m.

4. Baubordnungsrechtliches abweichendes Maß der Abstandsfäche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)
 Im SO₁-Gebiet beträgt die Abstandsfäche baulicher Anlagen 0,25 H, mindestens jedoch 3m.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
 (§ 56 BauO NW)
Dachneigung
 Alle Dachneigungsmaterialien sind nur nicht spiegelnde oder glänzende Materialien zulässig. Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien sind außerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes hiervon ausgenommen.
Dachgestaltung
 Zulässig sind Flach-, Satteldächer sowie Putz- und versetzte Putzdächer.
Dachneigung
 0° - 45°
 Das Gebäude, das dem Denkmalschutz untersteht, ist von den oben aufgeführten gestalterischen Festsetzungen ausgeschlossen, sofern die Belange des Denkmalschutzes oder andere Belange weitergehende Regelungen treffen.

6. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 Bahnanlage
 Die Bahnanlagen sind bis zum Freistellungsbescheid zulässig.
 Auf den Freigestellten Flächen werden als Folgenutzung gemäß Planzeichnung private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Stellplätze und Fußwege- sowie Flächen des Sondergebietes SO₁ festgesetzt.

7. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Mehrezweckfläche
 Parkplatz
 private Verkehrsfläche
 private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Stellplätze
 Fußweg

8. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 OG öffentliche Grünfläche
 VG Verengung

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)
 Fällarbeiten sind in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Gemeinde Marienheide auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die Untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist in Kenntnis zu setzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10. Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Entlang der gekennzeichneten Ostseite des Baukörpers sind in schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) nur nicht offene Fenster zulässig.

11. Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Nutzungserschöpfung

SO ₂	II
1,0	GH 365,00 m ü. NNH
a	FD / PD / SD

 2178
 +100,0
 -37,5
 +5,75
 D
 Projekt Nr. 1533 Status EF
 Datum: 15.03.18
 Bearbeiter: New
 Gezeichnet: MK
 Projektleiter: New
 Aufgestellt: Wiehl, den 08.10.2017
 Büro: WITKO
 Dring. im Auftrag von:
 Gemeinde Marienheide
 D 51709 Marienheide
 Telefon: +49 21262 70200
 Telefax: +49 21262 70205
 E-Mail: schumacher@witko.de
 www.witko-schumacher.de

12. Sonstige Darstellungen
 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
 vorhandene Gebäude / Nebengebäude
 vorhandene Böschung
 vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH
 vorhandene Gebäuhöhen
 Vermahlung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan

13. Nachrichtliche Übernahme
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 Sortimente gemäß "Marienheider Liste"

Zentralrelevante Sortimente
 47.11.1 Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
 47.2.0 Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
 47.75.0 Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
 47.75.0 Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen
 47.76.2 zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Tiernahrung)
 47.61.0 Bücher
 47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen
 47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
 47.21.1 Bekleidung (inkl. Babybekleidung)
 47.21.1 Schuhe
 47.21.2 Lederwaren und Reisegepäck
 47.79.9 sonstige Gebrauchsgüter (hier: nur Bekleidung)
 47.77.0 Uhren und Schmuck
 47.64.2 Sport- und Campingartikel ohne Campingmöbel (hier: ohne Campingartikel und Sportgroßgeräte)
 47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
 47.65.0 Spielwaren
 47.78.9 Sport- und Campingartikel ohne Campingmöbel (hier: nur Anglerbedarf)
 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (hier: nur Briefmarken und Münzen)
 47.43.0 Musikinstrumente und Musikalien
 47.54.0 elektrische Haushaltsgeräte (hier: nur Elektrokleingeräte)
 47.43.0 Geräte der Unterhaltungselektronik
 47.63.0 bespelte Ton- und Bildträger
 47.41.0 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse (hier: ohne Augenoptik)
 47.42.0 Telekommunikationsgeräte
 anderweitig nicht genannte Haushaltsgegenstände (hier: ohne Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping, Kofel-, Gas- und Öfen)
 47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (hier: nur Geschenkartikel)
 47.51.0 Textilien (hier: nur Haus-/Betttischwäusche)
 47.53.0 Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (hier: nur Vorhänge, Gardinen)
 47.51.0 Textilien (hier: nur Möbel- und Dekorationstoffe u.ä.)
 47.51.0 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (hier: nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
 47.59.3 Haushaltsgegenstände anderweitig nicht genannt (hier: Holz-, Kork, Flecht- oder Korbanwaren)
 47.79.1 Antiquitäten und antike Teppiche (hier: nur Antiquitäten)
 47.57.9 Haushaltsgegenstände anderweitig nicht genannt (hier: nur Leuchten, Lampen)

Nicht-zentralrelevante Sortimente
 47.64.2 Sport- und Campingartikel ohne Campingmöbel (hier: nur Sport- und Camping-Großgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
 47.54.0 elektrische Haushaltsgeräte (hier: nur Elektrogeräte)
 Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (hier: nur abgepasste Teppiche, Läufer)
 Wohnmöbel (inklusive Büro- und Baby-möbel, Kinderwagen)
 anderweitig nicht genannte Haushaltsgegenstände (hier: nur Garten-/Campingmöbel)

Gemeinde Marienheide
 Bebauungsplan Nr. 25
 Ortskern Marienheide
 27. Änderung
 M. 1:500