

Rechtsgrundlagen

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).

Planzeichnungsverordnung 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).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW S. 759, 2019 S.23).

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.

Einhaltbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, etc.) können im Rathaus der Gemeinde Marienheide, Hauptstraße 20, 51709 Marienheide, im Fachbereich III-61 Planung, 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.

Bestandteil dieser Satzung ist eine Begründung

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte. 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 Katasternachweis vom 23.03.2017 überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Gummersbach, 18.02.2020
Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
gez.
Kreisvermessungsrat
(Siegel)

Entwurf

Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide.

Marienheide, 02.03.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde am 24.09.2019 gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom 25.09. bis einschl. 04.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide, 05.03.2020

gez. Meisenberg
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 BauGB beteiligt. Der Entwurf der Planzeichnung und die Begründung mit integrierter Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2019 bis einschl. 12.12.2019 ausgelegt werden. 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 25.10.2019 bis einschl. 04.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Marienheide, 05.03.2020

gez. Meisenberg
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

3. Abwägung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.2020 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, 05.03.2020

gez. Meisenberg
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 11.02.2020 als Satzung beschlossen worden.

Marienheide, 05.03.2020

gez. Meisenberg
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 11.02.2020 übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurde. Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide, 05.03.2020

gez. Meisenberg
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 05.03.2020 bis einschl. 16.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Marienheide, 17.03.2020

gez. Meisenberg
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.

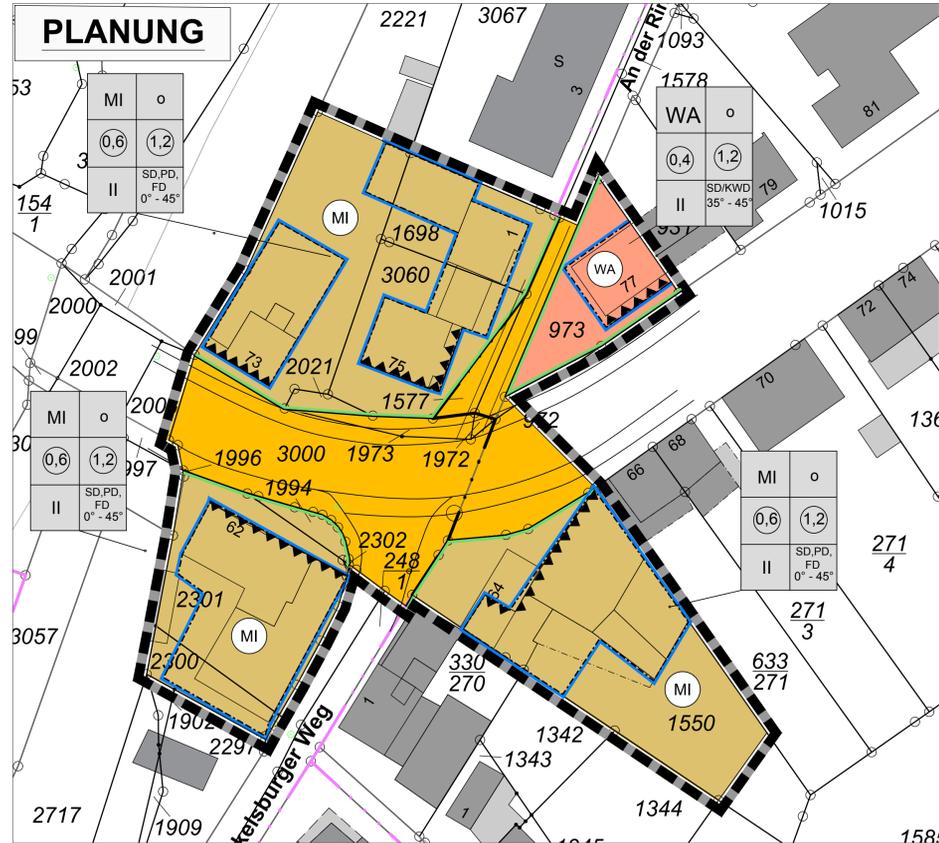
Marienheide,

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

BESTAND



PLANUNG



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Mischgebiet - MI gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 i. V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 120 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 120 m²
- Nr. 4 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten (z.B. Bordelle)
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungstätten
- gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO jegliche Art von Fremdwerbung

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

2. Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmsweise können Überdachungen ohne seitliche Verkleidungen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,0 m die Baugrenze überschreiten.

Im WA-Gebiet wird die II-Geschossigkeit als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt.

Im MI-Gebiet wird die II-Geschossigkeit als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz an Gebäuden -LS-

An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeselten zur B 256 hin, sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016 zu erfüllen.

5. Nebenanlagen:

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm sowie Terrassen, Freisitze und deren Überdachungen zulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

1. Außenwände

Zulässig sind weißer oder weißgrauer Putz, dunkelrote, rostbraune oder anthrazitfarbene Verblender mit matter Oberfläche, Naturschiefer oder naturschieferfarbene Zementschiefer. In den Erdgeschossen sind zusätzlich Sichtbeton, Sichtmauerwerk in Kalksandstein geschlemmt, graufarbene Natursteinmaterialien oder eine Kombination dieser Werkstoffe zulässig. In den Obergeschossen ist Sichtbeton nur in Verbindung mit weißem oder weißgrauen Putz zulässig. Tragende Fachwerkstrukturen der Giebelflächen können auch aus dunklem Holz oder weiß gestrichenem Holz vorgesehen werden.

2. Dächer und Dachflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Sattel- und Krüppelwalmdächer, innerhalb des Mischgebietes Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind mit Naturschiefer, naturschieferfarbener Zementschiefer oder anthrazitfarbenen Dachpflannen einzudecken. Für Kamine sind Naturschiefer sowie naturschieferfarbener Zementschiefer zulässig. Werkstoffmischungen aller Art wie z. B. Kunststoffe mit Holzimitation sind unzulässig.

3. Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze

Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind.

4. Garagen

Garagen in Fertigbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer Fassadengestaltung den vorhandenen und geplanten Gebäuden farblich und gestalterisch angepasst sind. Auskragende Flachdächer sind nicht zulässig.

5. Werbeflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

6. Grundstückseinfriedungen

Zur Straßenverkehrsfläche hin orientierte Einfriedungen sind nur bis maximal 0,60-m 0,70 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind durch laubtragende Pflanzen zu begrünen. (Änderung nach der Offenlage)

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsgstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Bodenbelastung

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. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffträgen zu schützen.

3. Lärmbelastung

Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Ansprüche auf Entschädigung, Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG können nicht gestellt werden. An den Träger der Straßenbaulast können keine Forderungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Verkehrsemissionen gestellt werden.

4. Bergbau

Die Planfläche liegt über dem auf Eisenerz verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeld „Brassert“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. In den Archiven der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH sind Altbergbaubetriebe verzeichnet.

Zeichenerklärung:

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl z.B.
- 0,6 Geschossflächenzahl z.B.
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- offene Bauweise
- SD, KWD, PD, FD Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach
- Dachneigung 0° bis 45°

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Lärmschutzmaßnahmen (LS)
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Gebäude entstammt Luftbild
- Flurstücksgrenze

GEMEINDE MARIENHEIDE



Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide" 30. Änderung und Erweiterung gem. § 13a BauGB

M. 1:500