Bebauungsplan Nr. 33 A, Teil 1
"Müllenbach - Dorfwiese"

Maßstab 1 : 500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414,) in der z. Z. gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Z. gültigen Fassung

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV 2000 S. 256) in der z. Z. gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der z. Z. gültigen Fassung

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	
0,4	I
ED	GD max. 40°
FH max. 402,50	
WH1	

Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung : WA
GRZ als Dezimalzahl / Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise / Dachform mit max. Neigungswinkel
Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NN, z.B.
Fassadenhöhe als Höchstmaß; lt. folgender Festsetzung

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht bis zu 50%, sondern nur bis zu 25% überschritten werden darf.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten Fassadenhöhe (WH). Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an der Bergseite des Gebäudes gemessen. Die Fassadenhöhe zwischen vorhandenem Gelände und der Traufe (Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudewand und Dachhaut) darf bergseits das Maß von 4,25 Meter (WH1) bzw. das Maß von 4,75 Meter (WH2) nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

ED — Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO). Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Gesamtlänge von nicht mehr als 16,00 m zulässig sind.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Flächen sind im Kreuzverband 2x2 m in artenreicher Zusammensetzung mit mindestens 5 der nachfolgend genannten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gewöhnlicher Linguster (Ligustrum vulgare)
- Echter Kreuzdorn (Rhamnus carthaticus)
- Feldrose (Rosa avensis)
- Hunds-Rose (Rosa carina)
- Hasel (Corylus avellana)
- Roter Holunder (Sambucus racemosa)

§ — anzupflanzender (Straßen-) Baum
Säulenförmiger Spitz-Ahorn (Acer platanoides columnare)

anzupflanzender Baum: Tilia cordata (Winter-Linde), Hst., 3xv., m.B., StU 18-20

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungs- bereiches dieses Bebauungsplanes werden auf Ausgleichsflächen in den Bereichen Marienheide, Gemarkung Müllenbach, Flur 31 Nr. 35 (6146 qm) und Flur 25 Nr.95 tlw. (4800 qm) vollzogen. Auf diesen Flächen wird eine Umbestockung von Fichte in Buchenwald mit Waldrand aus Vogelkirsche und Eberesche bzw. mit bachbegleitenden Erlengruppen festgesetzt.

5. Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

7. Örtliche Bauvorschriften gem § 86 BauNVO

GD — zulässige Dachform: geneigte Dächer, mit Ausnahme von Walmdächern

Dacheindeckungen sind ausschließlich in braunen, dunkelroten, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL-Farbton 3005, 3007, 3009, 6015, 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028m, 9004, 9005, 9011, 9017) zu gestalten. Dachbegrünungen sowie Solardächer, soweit keine Blendwirkungen auf Nachbargebäude entstehen, sind zulässig. Flachdächer sind nur auf untergeordneten Anbauten, Nebengebäuden sowie Garagen und Carports statthaft.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung

9. Sonstige Hinweise

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

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzverordnung zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Landschaftsbehörde vorab anzuzeigen.

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das "Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege" unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

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

Marienheide,

.....
Arnold ÖbVI

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom 26.09.2006 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide, 27.10.2006

gez. Töpfer
.....
Bürgermeister

Unterrichtung und Erörterung
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht und hat stattgefunden vom 22.02 bis 09.03.2007, die öffentliche Erörterung erfolgte am 01.03.2007.
Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 09.02.21007 Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben.

Marienheide, 05.03.2007

gez. Töpfer
.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Dieser Plan ist mir Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 26.04.2007 in der Zeit vom 12.07.2007 bis 13.08.2007 öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.062007 von der Auslegung benachrichtet.

Marienheide, 15.08.2007

gez. Töpfer
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschlusa
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 18.09.2007 beschlossen worden

Marienheide, 08.10.2007

gez. Töpfer
.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 12 des Baugesetzbuches am 11.10.2007 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist die Änderung der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Marienheide, 26.10.2007

gez. Töpfer
.....
Bürgermeister