

# Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthausenhöhe"

## 13. Änderung

### M. 1:500 i.O.

#### Zeichenerklärung:

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Planung 13. Änderung)

eingeschränktes Industriegebiet überbaubare Fläche

eingeschränktes Industriegebiet nicht überbaubare Fläche

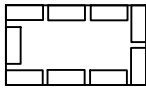
Baugrenze

391 m ü.N.N. max. Gesamthöhe; Bezugspunkt Normal Null (§18 BauNVO)

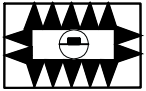
GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl

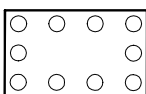
Gemeindegrenze



Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB zugunsten der Rettungsdienste



Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

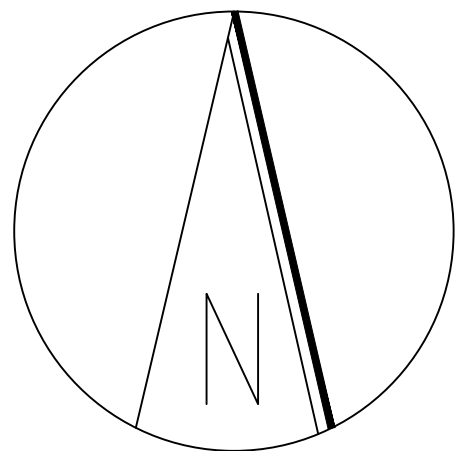


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

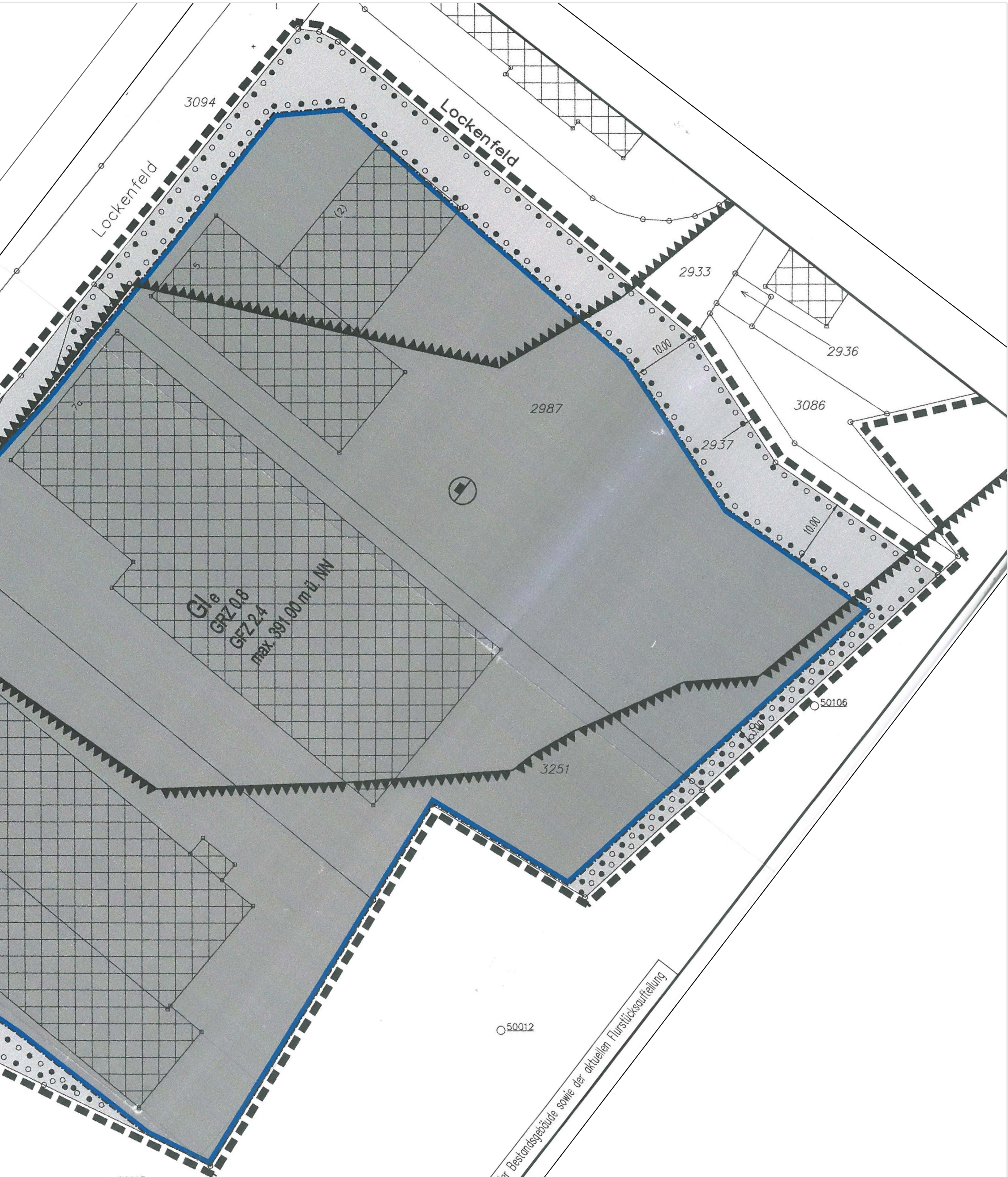


Gebäude wurde einem Luftbild entnommen

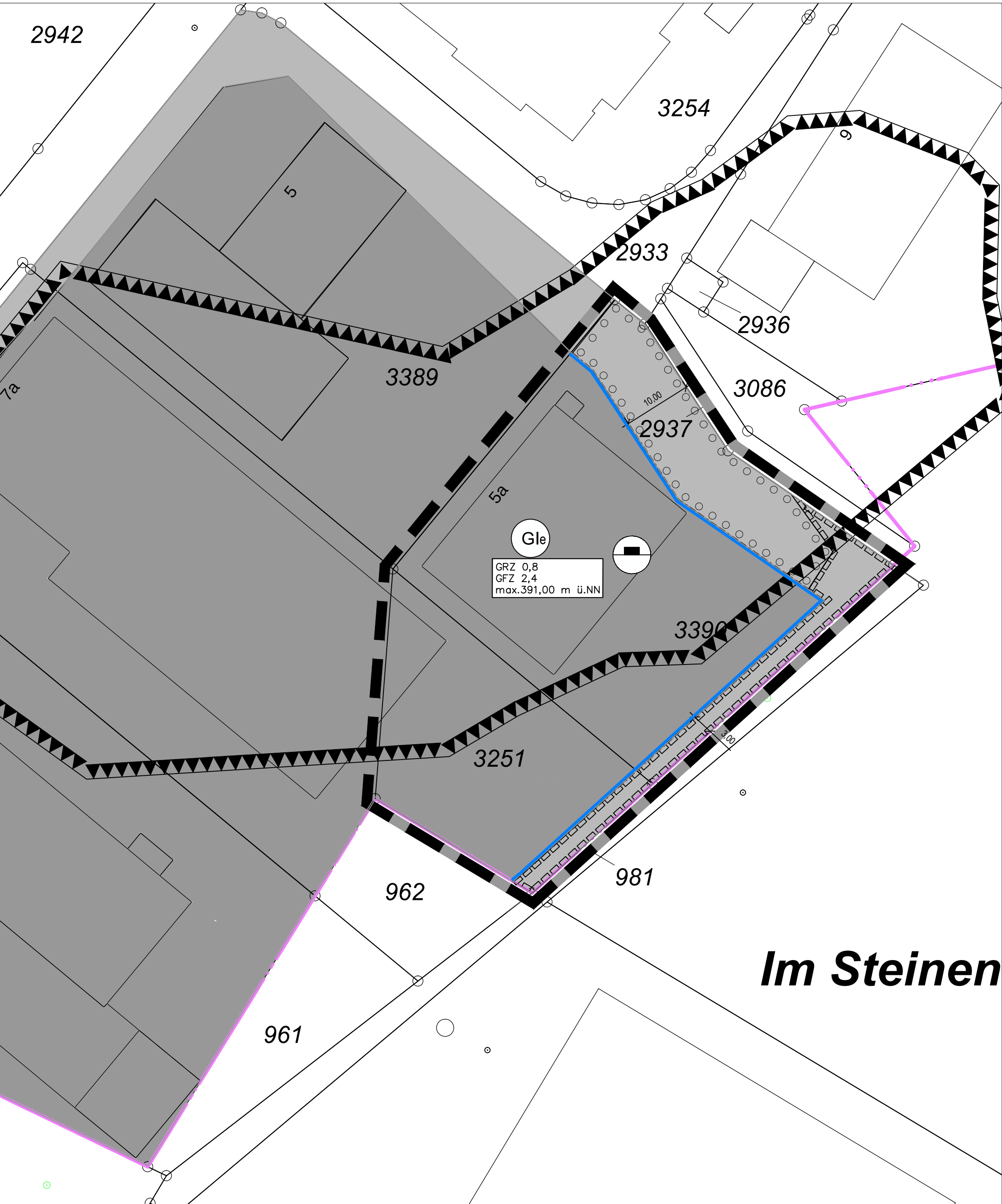
Gemarkung Marienheide, Flur 35



#### BESTAND (Teilausschnitt 8. Änderung)



#### PLANUNG 13. Änderung



#### Textliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

###### 1.1 Industriegebiet Gle (gemäß § 9 BauNVO)

In dem eingeschränkten Industriegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO die gemäß § 9 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Weiterhin sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Eine Ausnahme zu den Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben kann nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, brachenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsstelle der Verkaufsstelle 250 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

###### 1.2 Immissionschutzfestsetzungen

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind in dem eingeschränkten GI-Gebiet Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV (Ild. Nr. 1-78) des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 Abstandsliste zum Abstandserlass NW-IMB, NW, 1998, S. 744) nicht zulässig.

Gem. § 1 (5) BauGB wird darüber hinaus festgesetzt, dass Anlagen des Typs gem. Ild. Nr. 58 der Abstandsliste ausnahmsweise zulässig sind, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten im Umfeld des Plangebietes vermieden werden. Das Vorliegen der Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen nachzuweisen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1 Grundfläche:

Die Grundfläche i.S. des § 19 (1) BauNVO ist je Grundstück festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

###### 2.2 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl ist i.S. des § 17 BauNVO auf GRZ=0,8 festgesetzt.

###### 2.3 Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl ist i.S. des § 20 BauNVO auf GFZ=2,4 festgesetzt.

###### 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 391,00 m ü.N.N. Bezugspunkt Normal Null ( § BauNVO).

###### 2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

##### 3. Bauliche Anlagen:

Zur Wohnbebauung hin dürfen die baulichen Produktionsanlagen keine Fenster, Tore, Be- und Entlüftungsanlagen oder ähnliches beinhalten, über die Immissionen zum Wohngebiet hin möglich sind. Lärmschirmende Büro- und Sozialgebäude sind bezüglich ihrer baulichen Gliederung und Gestaltung der vorhandenen Umgebungsbauweise anzupassen.

##### 4. Grünfestsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Schutzfläche ist grundsätzlich lückenlos mit Bäumen und Sträuchern in einer Auswahl aus der Gehölzliste A und B zu bepflanzen. Hierbei sind die zu beplantenden Flächen anteilig 80% mit Sträuchern und 20% mit Bäumen zu versehen.

##### Gehölzliste

**A: Bäume** Bergahorn, Platane spec., Winterlinde, Tilia cordata, Buchkastanie, Aesculus hippocastanum, Acer pseudoplatanus, Crataegus monogyna var. rubra, Eiche, Quercus petraea, Sorbus aucuparia, Buchsbaum, Buxus sempervirens

##### B: Sträucher

Elbe, Wacholder, Ilex/Stechhölse, Weißdorn, Pfaffenröhren, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Winterjasmin, Goldregen, Buchsbaum, Syringa vulgaris, Flieder, Schmetterlingsstr., Buddlejia spec., Berberis spec., Forsythia spec., Rosa spec. (alle Sorten), Ligustrum spec., Mahonia spec., Prunus laurocerasus, Rhododendron spec., Buxus sempervirens

Die gem. § 9 (1) 25a und 25b BauGB entfallende östliche Grenze des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzte Fläche darf zur Schaffung einer Zu- / Ausfahrt für den rückwärtigen Teil des Flurstücks Nr. 3390 an einer zusätzlichen Stelle auf einer Breite von max. 10 Metern unterbrochen werden.

Wird eine solche Unterbrechung der gem. § 9 (1) 25a und 25b BauGB festgesetzten Flächen im o.g. Bereich geschaffen, so ist als Ausgleich hierfür eine flächengleiche Anpflanzung gemäß der im Bebauungsplan vorgegebenen Pflanzlisten, wenn möglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48, vorzunehmen. Sofern durch Platzmangel ein planerischer Ausgleich erforderlich wird, ist dieser ebenfalls als flächengleiche Anpflanzung in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde durchzuführen.

##### 4.2 Festsetzungen für Stützmauern:

Stützmauern sind zu begrünen. Dabei ist je 5,00 m angefangene Wandlänge mindestens ein Pflanzbeet in einer Größenordnung von mind. 80 x 80 cm mit Kletter- und Rankgewächsen wie z.B. Blauregen, Efeu, Geißblatt, Pfleifenwinde, Schlingenkletterer, wilder Wein etc. zu bepflanzen. Je nach Pflanzauswahl sind die erforderlichen Kletter/Rankhilfen vorzusehen.

##### 5. Nebenanlagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

##### 6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Rettungsdienste festgesetzt.

##### 7. Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Das Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet liegt teilweise im Bereich einer ehemaligen Erd- und Bauschuttedeponie. Der Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es muss mit Setzungen und u.U. auch mit dem Auftreten von Deponiegas gerechnet werden.

##### 8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

**Fassaden:** Bei Neubauten gelten folgende Regelungen bezüglich der Fassadengestaltung: Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Die Farbtöne für die Fassaden sind im Rahmen der folgenden aufgelisteten RAL- Farbtöne mit den entsprechenden Hilfsbezeichnungen zu wählen.

| RAL Nr.  | Hilfsbezeichnung | RAL Nr.  | Hilfsbezeichnung |
|----------|------------------|----------|------------------|
| RAL 1001 | Beige            | RAL 7032 | Steingrau        |
| RAL 1013 | Perlweiß         | RAL 7035 | Lichtgrau        |
| RAL 1014 | Elfenbein        | RAL 7038 | Achtgrau         |
| RAL 1015 | Hellelfenbein    | RAL 7044 | Seidengrau       |
| RAL 1024 | Ockergelb        | RAL 8003 | Lehmbraun        |
| RAL 6029 | Mintgrün         | RAL 8007 | Rehbraun         |
| RAL 7003 | Moosgrün         | RAL 8008 | Olivbraun        |
| RAL 7006 | Beigegrün        | RAL 9001 | Cremeweiß        |
| RAL 7008 | Khaki            | RAL 9002 | Grauweiß         |
| RAL 7023 | Betongrau        | RAL 9010 | Reinweiß         |
| RAL 7030 | Steingrau        | RAL 9018 | Papyrusweiß      |

Naturschiefer ist als Fassadenmaterial unabhängig von obiger Farbliste grundsätzlich zulässig.

##### 9.1 Dachendeckung:

Für geeignete Dächer sind nur dunkelgraue bis schwarze Eindeckmaterialien zulässig. Flachdächer sind einzukieseln.

##### 9.2 Dachüberstände:

Traufüberstände sind bis max. 0,40 m, Ortsgangüberstände bis max. 0,20 m zulässig.

##### 9.3 Grundstückseinfriedungen:

Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen orientiert, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind sie nur bis maximal 1,20 m zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

Für die Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig: Bruchsteinmauerwerk, Stahl, Holz, Maschendraht (Kunststoff beschichtet)

##### 9.4 Eingrünung:

Zur Abschirmung der verschiedenartigen Betriebseinheiten untereinander ist im Hinblick auf eine sinnvolle Anpassung an die Landschaft eine Eingrünung bzw. Bepflanzung entsprechend dem im Zuge des Bauantrages zu erstellenden Bepflanzungsplan vorzunehmen. Für die Eingrünung ist die Anpflanzung heimischer, in Aufbau und Wuchseistung aufeinander abgestimmte Laubböcher/Nadelhölzer vorzusehen. Zwischen Betriebseinheiten ist ein Pflanzstreifen von mind. 5,0 m einzuhalten.

##### 10. Nachrichtliche Übernahmen:

Bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, dürfen in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 1 in der z. Zt. gültigen Fassung)

Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV 2000 S. 256) in der z. Zt. gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung

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

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist die Begründung

gezt. Annas

Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

(Siegel)

#### Aufstellungsbeschluss

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom 29.09.2015 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach der Hinweisbekanntmachung vom 22.10.2015 durch Aushang vom 23.10. bis 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide, 05.11.2015

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist nach der Hinweisbekanntmachung vom 22.10.2015 durch Aushang vom 23.10. bis 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht und fand wie folgt statt:

Öffentliche Unterrichtung: vom 02.11. bis 16.11.2015. Öffentliche Erörterung am 12.11.2015.

Marienheide, 23.11.2015.

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2015 frühzeitig von der Erarbeitung der 13. Änderung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Marienheide, 23.11.2015

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Marienheide hat am 17.02.2016 den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet Kalsbach / Kotthausenhöhe" gebilligt. Die öffentliche Auslegung ist nach der Hinweisbekanntmachung vom 17.03.2016 durch Aushang vom 18.03. bis 25.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 10.09.2016 in Kraft getreten.

Marienheide, 14.09.2016

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

#### Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 sind eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des bebauungsplanischen und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 13. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Marienheide, 19.04.2018

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

Die vorliegende Planungsgrundlage 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 10.10.2016 überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Gummersbach, den 11.10.2016

gezt. Annas

Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

(Siegel)

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat die 13. Änderung des Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Kalsbach / Kotthausenhöhe" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht am 28.06.2016 als Satzung beschlossen worden.

Marienheide, 06.07.2016.

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

#### Abwägungsbeschluss zum Entwurf

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 in seiner Sitzung am 28.06.2016 geprüft. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Marienheide, 06.07.2016

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

#### Ausfertigung der Satzung

Die vorstehende Satzung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Marienheide, 06.07.2016

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

#### Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48, sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist wurden nach der Hinweisbekanntmachung vom 01.09.2016 durch Aushang vom 02.09.2016 bis 09.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 10.09.2016 in Kraft getreten.

Marienheide, 14.09.2016

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

#### Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 sind eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des bebauungsplanischen und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 13. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Marienheide, 19.04.2018

gezt. Meisenberg

Bürgermeister

Bürgermeister