



Entwurf	Ausfertigung der Satzung
Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplan-änderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide Marienheide, 10.04.2019 Der Bürgermeister im Auftrag	Die vorstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt. Marienheide, 10.04.2019
gez. Dreiner Dreiner	gez. Meisenberg Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	Inkrafttreten
Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom 10.12.2018 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist ordentlich vom 10.12.2018 bis 04.01.2019 bekannt gemacht worden. Marienheide, 10.04.2019	Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht. Dies erfolgte durch örtliche Bekanntmachung und Auslegung vom 10.04. bis 22.04.2019. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fallleges und Entsch. von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Diese Bebauungsplanänderung ist am 19.04.2019 als Satzung in Kraft getreten. Marienheide, 26.04.2019
gez. Meisenberg Bürgermeister	gez. Meisenberg Bürgermeister
Beteiligungsverfahren	Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Dieser Plan ist mit Begründung und dem Protokoll der Anhörung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02. bis 08.03.2019 öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung ist vom 22.01. bis 29.01.2019 ordentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.01.2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Marienheide, 10.04.2019	Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung sind eine nach § 214 BauGB in der Zeit vom 08.02. bis 08.03.2019 öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung ist vom 22.01. bis 29.01.2019 ordentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.01.2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Marienheide, 10.04.2019
gez. Meisenberg Bürgermeister	Bürgermeister
Satzungsbeschluss	Rechtsgrundlagen
Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 09.04.2019 als Satzung beschlossen worden. Der Rat hat in der Sitzung die während des Verfahrens vorgetragene Anregungen zuvor geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt. Marienheide, 10.04.2019	Bausatzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3934), in der zuletzt geänderten Fassung Bauzoneneverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), in der zuletzt geänderten Fassung Flächenzoneneinrichtung Flächenzoneneinrichtung vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1511) Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421)
gez. Meisenberg Bürgermeister	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28. August 1999 (GV. NRW. S. 516) in der zuletzt geänderten Fassung

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
3. Garagen
4. Nebenanlagen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**0,4** Grundflächenzahl (Höchstgrenze)  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max. bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

**0,8** Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

**3. Bauweise**

**E** Einzel- und Doppelhäuser

**4. Höhenlage der Gebäude**

Solange keine max. Firsthöhen über NHN festgesetzt sind, muss bei den von der Erschließungsstraße tangential gelegenen Grundstücken die Oberkante des Untergeschossfußbodens höhenmäßig bis max. 0,50 m im Mittel über der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugehörigen Haupterschließungsanlage liegen und bei den tangential gelegenen Grundstücken muss die Oberkante des Untergeschossfußbodens höhenmäßig bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der Haupterschließungsanlage liegen.

**5. Firsthöhen**

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf, gerechnet ab Oberkante des Erdgeschossfußbodens, max. 10,50 m nicht überschreiten. Die Geschöshöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen. Im Bereich der Wandanlage sind max. Firsthöhen bezogen auf NHN im Bebauungsplan festgesetzt.

**6. Garagen**

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mind. 5,00 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dies gilt auch für Grundstücke bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt. Garagen dürfen bergele eine Traufhöhe von 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zur Tabelle hin dürfen die Traufhöhen von 3,00 m über gewachsenen Gelände auch bei einer Grenzbebauung überschritten werden. Garagen in Fertighausbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung und Farbgebung den Festsetzungen der Wohngebiete entsprechen. Die Überdachung von Garagen ist in Firstströmung und Neigungen den Wohngebieten anzupassen. Flachdächer sind zulässig.

**7. 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 Raummaß von max. 30 dem zulässig sind.

**8. Stellplätze**

Notwendige Stellplätze sind im Rahmen der Einzelvorhaben durch die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend den Forderungen der Baugenehmigungsbehörde zu erstellen.

**Hinweise**

**Bodenbelastung**

Gemäß „Digitaler Bodenbelastungskarte“ beim Oberbergischen Kreis ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten sind. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmewerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Um Flächen, auf denen sie Vorsorgewerte bislang nicht überschritten wurden vor Schadensfolgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken vertieft werden.

**Denkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmale oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oberath (Gut Eickath, an der B. 484, 51481 Oberath, Telef.: 02206/9030 Fax: 02206/9030-32) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerkfeld "Brasser". Ausweislich der vorhandenen Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW, ist mit bergbaulichen Auswirkungen im Bereich der Planmaßnahme nicht zu rechnen. Im Hinblick auf den dargestellten Sachverhalt wird jedoch empfohlen bei den Erdarbeiten auf erkennbare Auswirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten zu achten.

**B. Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 89 BauO NW**

**1. Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Schwarzschiefer, sonstige schwarzschieferfarbene Platten, Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker und Putze. Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Anpassung an vorhandene Gebäude und Gebäudeteile dies erfordert.

**2. Dächer**

Als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 38° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur schwere bzw. dunkelfarbige Materialien wie Schiefer oder Ziegel zu verwenden. Solaranlagen sind, soweit Nebenwirkungen auf Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig. Traufüberstände dürfen max. 0,60 m, die Ortsgangüberstände max. 0,50 m betragen. Dampfsperren sind unzulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, wenn 0,5 der Firstlänge nicht überschritten wird.

**3. Einfriedigungen**

Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune, Hecken und Mauern ist zulässig. Insgesamt darf eine Einfriedigung eine max. Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Sonstige Abgrenzungen baulicher Art sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Grundstücksabgrenzung gegenüber der angrenzenden Nachbargrundstücke ist nach § 22ff. Nachbargrundstücke Nordrhein-Westfalen.

**4. Sonstige Einrichtungen**

Eine zweckdienliche Nutzung des gesamten Vorgartens, wie z. B. als Stellplatz, Arbeits- oder Lagerplatz oder ähnliches, ist nicht statthaft.

**5. Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke**

Es dürfen nur Arten gepflanzt werden, die nicht höher als 60 cm werden Hierbei sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

**Zeichenerklärung:**

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung
- Reines Wohngebiet
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten
- 0,4 Grundflächenzahl z.B.
- 0,8 Geschossflächenzahl z.B.
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- SDWD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SDWD Satteldach / Walmdach
- 25°, 38° Dachneigung z.B.
- FH 34,00 m max. Firsthöhe (z.B.) in m über NHN
- FH 10,50 max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt (s. textl. Festsetzungen)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungrecht
- zugunsten der Ven- und Entsorger
- zugunsten der Ven- und Entsorger und der Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude erstarrt Luftbild
- Höhe über NHN
- Kanaldeckel
- Flurstücksgrenze

GEMEINDE MARIENHEIDE

**Bebauungsplan Nr. 49 "Oberwette-Buchenweg"**

**6. Änderung gem. § 13 BauGB**

M. 1 : 500