

**Entwurf**

Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide, 29.11.2018

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Dreiner

**Aufstellungsbeschluss**

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom 06.06.2018 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist nach der Hinweisbekanntmachung vom 17.03.2018 durch Aushang vom 19.03. bis 26.03.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Marienheide, 29.11.2018

gez. Meisenberg  
Bürgermeister

**Beteiligungsverfahren**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04. bis 04.05.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Die öffentliche Auslegung ist nach der Hinweisbekanntmachung vom 17.03.2018 durch Aushang vom 19.03. bis 26.03.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Besonderen und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2018 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt.  
Aufgrund des Beschlusses des Bau-Planungs- und Umweltausschusses wurde ein eingeschränkter Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung vom 10.09. bis 21.09.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Diese öffentliche Auslegung wurde durch Bekanntmachung im Internet und Aushang vom 21.08. bis 03.09.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Besonderen und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.08.2018 gem. § 4a Abs. 3 BauGB an der Planung beteiligt.  
Marienheide, 29.11.2018

gez. Meisenberg  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 27.11.2018 in Sitzung beschlossen worden.  
Der Rat hat in der Sitzung die während des Verfahrens vorgelegten Anregungen zuvor geprüft und abgelehnt.  
Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.  
Marienheide, 29.11.2018

gez. Meisenberg  
Bürgermeister

**Ausfertigung der Satzung**

Die vorstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen wird hiermit aufgelegt.  
Marienheide, 29.11.2018

gez. Meisenberg  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Bebauungsplanänderung mit Begründung durch Bekanntmachung im Internet und Aushang vom 30.11. bis 07.12.2018 öffentlich bekannt gemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die Seitenanordnung der Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Erhebungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Diese Bebauungsplanänderung ist am 08.12.2018 als Satzung in Kraft getreten.  
Marienheide, 21.01.2019

gez. Meisenberg  
Bürgermeister

**Beachtliche Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung sind eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes und des Flächenzonenungsplanes und nach § 214 Abs. 3 beachtliche Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.  
Marienheide,

Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Betriebe Nr. 3 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.  
In den Gewerbegebieten, die gemäß Planzeichnung mit GE 1 gekennzeichnet sind, sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlass 1990 in der Fassung vom 22.09.1994 (MBl.NW 1994, S.1338) sowie Wohnen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.  
In den Gewerbegebieten, die gem. Planzeichnung mit GE 2 und GE 2.1 gekennzeichnet sind, sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1990 in der Fassung vom 22.09.1994 (MBl.NW 1994, S.1338) nicht zulässig.  
Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den Gewerbegebieten die Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichen Immissionsgrad zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten vermieden werden.  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.  
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für letzte Verbraucher nicht zulässig. Gem. § 31 Abs.1 BauGB sind abweichend von der vorstehenden Regelung Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit dieser der Verengung des Gewerbegebietes dienen.  
In den Gewerbegebieten, die mit dem Planzeichen GE 2.1 gekennzeichnet sind, sind ausschließlich Betriebsarten und Anlagen zulässig, die gem. dem Erlass zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV.NW.5.92.6 / SOV NW. 77) das Niederschlagswasser nicht belasten.

**2. Öffentliche Grünflächen**

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Anlagen und Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung zulässig.

**3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Zuordnung der Flächen**  
Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf den gem. Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen und die Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen, die mit (A1), (B), (C1) und (D) gekennzeichnet sind, werden den Gewerbeflächen auf der Konversionsfläche zugeordnet.  
Die Gemeinschaftsausgleichsflächen und -maßnahmen auf den gem. Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen und die Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen, die mit A 2 und C2 gekennzeichnet sind, werden den Bauflächen außerhalb der Konversionsfläche (Flurstücke-Nr. 329, 137, 415, 416, 437, 438, 439, 452, 458, 459, 278, 792) zugeordnet.  
Die Maßnahmen auf der gem. Planzeichnung festgesetzten Waldfläche wird den Bauflächen auf den Flurstücken-Nr. 415, 438, 439, 460 und 782 zugeordnet.  
Maßnahmen  
Auf den mit (A1) und (A2) gekennzeichneten Flächen sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 3x/a zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Am Rande zum Gewerbegebiet ist an der Böschungsoberkante eine hochstämmige Laubbaumreihe aus standortgerechten Arten in regelmäßigen Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen.  
Auf den mit (B) gekennzeichneten Flächen am Südwestrand der gewerblich nutzbaren Fläche sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 3x/a zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Am Rande zum Gewerbegebiet ist an der Böschungsoberkante eine Laubbaumreihe aus standortgerechten, einheimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung in unregelmäßigen Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen.  
Auf den mit (C1) und (C2) gekennzeichneten Flächen im mittleren Teil und am Südostrand der gewerblich nutzbaren Fläche sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 2x/a zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. An den Rändern zum Gewerbegebiet sind hochstämmige Laubbaumreihen aus standortgerechten, einheimischen Bäumen 1. Ordnung in regelmäßigen Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen. Ausgenommen von dem Baumfanzangebot sind Ränder, die durch Geländemolde in das Landschaftsbild eingebunden werden. Außerdem sind von dem Baumfanzangebot Ränder der (C)-Fläche ausgenommen, die unmittelbar an eine Fläche mit Pflanzangebot gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB grenzen.  
Die mit (D) gekennzeichneten Flächen am Nord- und Nordostrand der gewerblich nutzbaren Fläche sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, eine extensive Bewässerung mit Schafem ist zulässig. An den Rändern zum Gewerbegebiet sind hochstämmige Laubbaumreihen aus standortgerechten, einheimischen Bäumen 1. Ordnung in regelmäßigen Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen. Ausgenommen von dem Baumfanzangebot sind Ränder der (D)-Fläche, die unmittelbar an eine Fläche mit Pflanzangebot gemäß § 9 (1) 25 a und b grenzen.

**4. Anlage von Baumreihen und Gehölzstreifen**

Die mit (I) gekennzeichneten Bauflächen mit Pflanzbindungen sind flächig mit einer dichten, stuf aufgebauten Gehölzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.  
Auf den mit (II) gekennzeichneten Bauflächen mit Pflanzbindungen ist je angefangene 200 qm Fläche ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist als einzelne Laubbaumreihe mit unregelmäßigen Pflanzabständen von 5 bis 20 m auszuführen. Die Flächen unter den Bäumen sind als Wiesen auszubilden und maximal 3x/a zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.  
Auf den mit (III) gekennzeichneten Bauflächen mit Pflanzbindungen, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind hochstämmige Laubbaumreihen aus standortgerechten Bäumen in regelmäßigen Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangene 3 Parkplätze 6 Parkplätze in Längs- und je angefangene 6 Parkplätze in Schräg- oder Senkrechtaufstellung ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 qm betragen.

**5. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

**Fassaden**  
Signalfarbene Anstriche und Materialien sind nicht zulässig.  
**Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei diese Werbeanlagen die zulässige Gebäudehöhe des dazugehörigen Betriebshotels nicht überschreiten dürfen.

**Hinweise**

**Landschaftspflegeischer Begleitplan**  
Der Landschaftspflegeische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist der Begründung beigefügt. Die Aussagen sind bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen.  
**Altstätten/Böden**  
Von den vorhandenen geringfügigen Bodenverunreinigungen gehen keine Gefahren für Umwelt und Menschen aus. Bei der Anlage von privaten Hausgärten im Gewerbegebiet sind jedoch weitergehende Bodenuntersuchungen (gem. LDJF) durchzuführen. Da punktuelle Verunreinigungen des Bodens auf der Konversionsfläche nicht auszuschließen sind, sollen Tiefbauarbeiten fachlich überwacht werden.  
Anfallendes Oberbodenmaterial soll in dem Bereich wiederverwendet werden.  
Das Gebiet liegt über den inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Auf erkennbare Auswirkungen bergbaulicher Tätigkeiten ist zu achten, ein Abbau ist nicht dokumentiert.  
**Straßenflächen**  
Die dargestellte Topografie in den festgesetzten Straßenflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
**Denkmalpflege:**  
Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut. Echlat, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/90300 Fax: 02206/90302) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei Baumaßnahmen sind Kräne von mehr als 30 m Höhe dem Bundesluftfahrtamt anzuzeigen

**Pflanzliste**

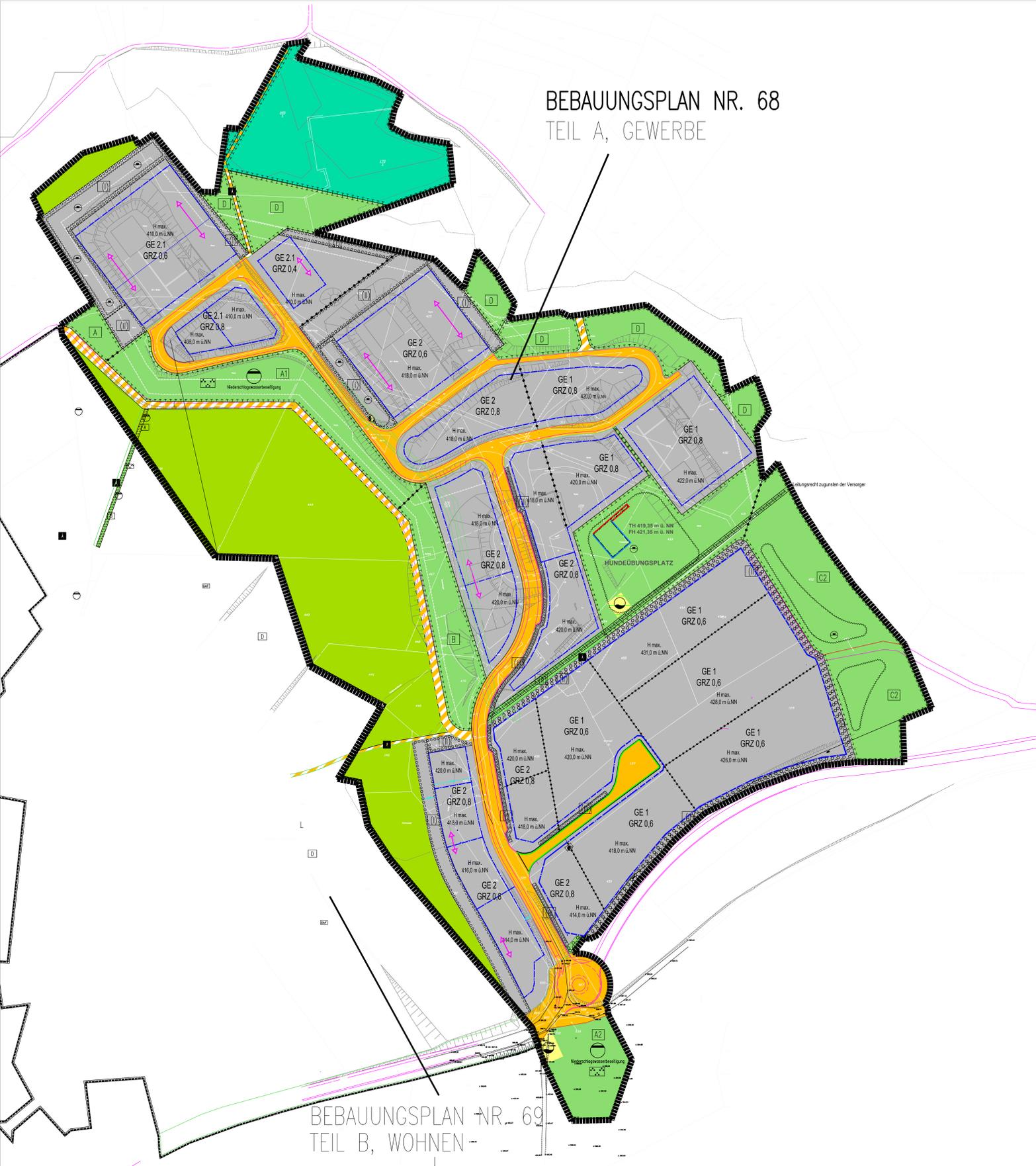
Für die Anlage von Baumreihen sollen die nachfolgenden Arten und angeführten Mindestgrößen gewählt werden:  
Bäume 1. Ordnung Stammumfang 18 bis 20 cm  
Bäume 2. Ordnung Stammumfang 14 bis 16 cm

Bäume 1. Ordnung:  
Weißerleiche Tilia cordata  
Spitzahorn Acer platanoides  
Bergahorn Acer pseudoplatanus  
Sandbirke Betula pendula  
Eiche Fraxinus excelsior  
Vogelkirsche Prunus avium  
Stieleiche Quercus robur

Für die Pflanzungen gem. Bebauungsplan sollen die nachfolgend aufgeführten Arten oder andere standortgerechte, heimische Pflanzen verwendet werden.  
Mindestpflanzgröße:  
Bäume 2. Ordnung Stammumfang 14 bis 16 cm  
Bäume 2. Ordnung  
Crataegus laevigata "Paula Scarlet"  
Pflanzensorten:  
Weißdorn Crataegus x prunifolia  
Stachsis Pyrus calleryana „Chanticleer“  
Mehlbeere Sorbus aria und Sorten  
Eberesche Sorbus aucuparia und Sorten  
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia und Sorten

Außer der Eberesche sollen die zuvor genannten Bäume 2. Ordnung keine Verwendung in den naturnahen Handpflanzungen finden. Für stuf aufgebauten, dichte Gehölzpflanzungen kommen je nach Standort außerdem folgende Arten in Frage:  
Feldahorn Acer campestre  
Hainbuche Carpinus betulus  
Hornstrauch Cornus sanguinea  
Hasel Corylus avellana  
Weißdorn Crataegus monogyna  
Bergahorn Acer platanoides  
Haffentischchen Euonymus europaeus  
Schlehe Prunus spinosa  
Ackerrose Rosa arvensis  
Hunderose Rosa canina  
Salweide Salix caprea  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
Eberesche Sorbus aucuparia

Gemeiner Schneeball Viburnum opulus  
Sandbirke Betula pendula  
Rothbuche Fagus sylvatica  
Faulbaum Fraxinus alnus  
Stechpflaume Ilex aquifolium  
Wildpappel Malus sylvestris  
Zitterpappel Populus tremula  
Traubeneiche Prunus padus  
Orchardweide Salix aurita  
Graue Weide Salix cinerea  
Bruchweide Salix fragilis  
Eberesche Sorbus aucuparia



**BEBAUUNGSPLAN NR. 68  
TEIL A, GEWERBE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 68  
TEIL B, WOHNEN**

**Legende**

der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

**1. Art der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiet  
GE 1 Zonierung des Gewerbegebietes gemäß Abstandsersatz NW

**2. Mass der baulichen Nutzung**

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
H max. 40,0 m ü.N.N. maximale Höhe baulicher Anlagen über Normal Null

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze  
Baulinie

**4. Verkehrsflächen**

Strassenverkehrsflächen  
Strassenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußweg  
Landwirtschaftlicher Weg  
Forstwirtschaftlicher Weg

**5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen  
Niederschlagswasserbeseitigung  
Wasserversorgung  
Elektrizitäts- Trafostation

**6. Grünflächen**

private Grünflächen  
Öffentliche Parkanlage

**7. Flächen für Aufschüttungen**

Flächen für Aufschüttungen

**8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Flächen für die Landwirtschaft  
Flächen für Wald

**9. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen  
Kennzeichnung der Ausgleichsfläche gemäß textl. Festsetzung  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Kennzeichnung der Pflanzbindung gem. textl. Festsetzung

**10. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Festsetzungen gem. § 86 LBO  
Hauptfahrichtung  
Nachrichtliche Darstellungen  
Fahrbahn/Gelwege

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geltenden Fassung  
BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geltenden Fassung  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)  
Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.03.2000, in der zuletzt geltenden Fassung  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geltenden Fassung  
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekantVerO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) in der zuletzt geltenden Fassung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung und der ergänzte landschaftspflegeische Fachbeitrag des Bebauungsplans

**GEMEINDE MARIENHEIDE**

**Bebauungsplan Nr. 68  
"Konversion Griemeringhausen Teil A (Gewerbe)"**

**8. Änderung gem. § 13 BauGB M. 1:1000**