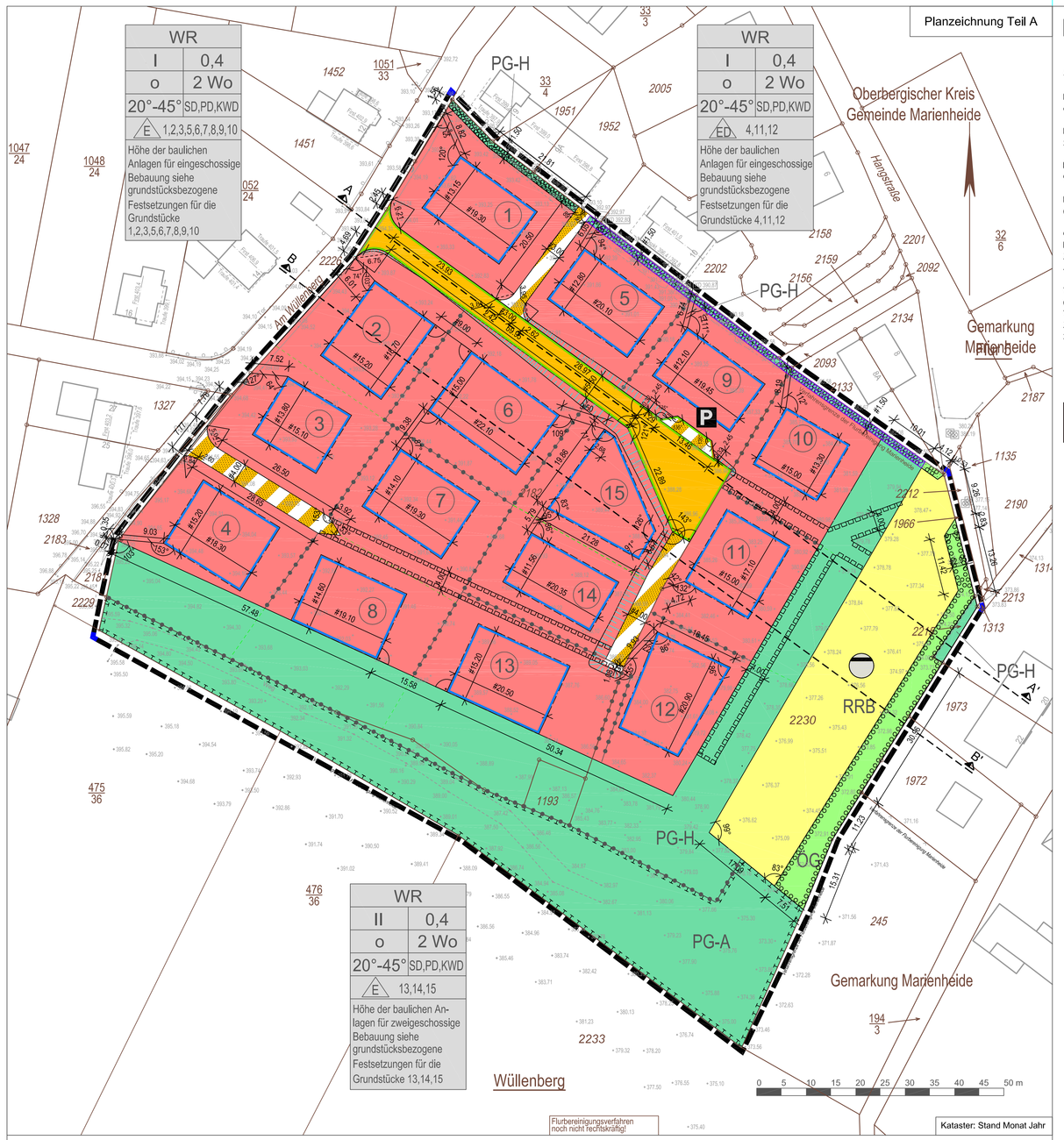

BP Nr. 88 "Am Wüllenberg"

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) geändert worden ist

Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV.NRW.S.294), In Kraft getreten am 28. Mai 2014.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)
Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496), in Kraft getreten am 4. Juli 2015.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht
(Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
Zuletzt geändert durch die Verordnung vom 13. Mai 2014 (GV. NRW. S.307), in Kraft getreten am 7. Juli 2014.

B. Festsetzungen

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVOdie gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO § 3 Abs. 3
Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2 Wo höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass bei eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden kann, wenn - durch Hanglage bedingt - das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse i.S. der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist.

Höhe der baulichen Anlagen
max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN
Grundstücksbezogene Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage

Grundstück Nr.	max. zulässige Firsthöhe	max. zulässige Anzahl der Geschosse
1	402,00	I
2	402,00	I
3	402,00	I
4	402,50	I
5	400,00	I
6	400,00	I
7	400,50	I
8	400,50	I
9	398,00	I
10	395,00	I
11	395,00	I
12	394,50	I
13	398,50	II
14	398,00	II
15	398,00	II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhaus

Baugrenze

4. Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer der Zufahrt vorgelagerten Straßenfläche aufweisen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 BauO NW)

Baugestaltung
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik, Faserzementplatten, Kunststoff- und Metallfafeln oder -platten, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Als Farbe für die Fassadengestaltung sind die von dem verwendeten Naturschiefer, für Klinker weiße, rote und rotbraune Töne zulässig. Für andere Fassadenmaterialien sind folgende Töne und ihnen entsprechende Farben des Farbregisters RAL 840-HR mit matter Oberfläche zulässig:

Beige (RAL 1001), Perlweiß (RAL 1013), Elfenbein (RAL 1014), Hellelfenbein (RAL 1015), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Tellegrau (RAL 7047), Seidengrau (RAL 7044), Lichtgrau (RAL 7035).

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

Drempel

Drempel sind nur bis zu 1 m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

SD,PD,KWD **Dachgestaltung**
Zulässig sind Sattel-, Pult- und Krüppelwalmdächer.

20°- 45° **Dachneigung**
als Mindest- und Höchstgrenze
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind in den Farbtönen graublau (RAL 5008), anthrazit-grau (RAL 7016), schwarz-grau (RAL 7021), grantigrau (RAL 7026), schwarz-braun (RAL 8022), signal-schwarz (RAL 9004), tief-schwarz (RAL 9005), Verkehrsschwarz (RAL 9017) und graphit schwarz (RAL 9011) zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer sowie, Ton- und Betondachsteine zulässig.

Satellitenschüsseln sowie Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen.

Gauben
Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt,

jedoch sind jeweils mind. 1,25 m Abstand
vom Ortgang von Graten und Kehlen,
vom First und
von Gaube zu Gaube,

gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 50 cm einhalten.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

P Öffentliche Parkfläche

private Verkehrsfläche

7. Flächen für Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken (RRB)

8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche
PG-H Zweckbestimmung: Hausgärten
PG-A Zweckbestimmung: Ausgleichsgrün

öffentliche Grünfläche
ÖG Zweckbestimmung: Gliederungs- und Ausgleichsgrün

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
Anpflanzung von Gehölzen bodenständiger Arten auf Extensivgrünland.
Pro 150 m² sind mindestens 1 Laubbaum oder 2 Sträucher bodenständiger Arten zu pflanzen.
Die Arten der Gehölze sind der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu entnehmen.
Die unterlagernde Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a. Abs.6 BauGB)
Anpflanzung bodenständiger Sträucher

Die Arten der Gehölze sind der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu entnehmen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zu Gunsten der Verlegung, Wartung und Unterhaltung der Regen- und Schmutzwasserleitung.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Rückenstützen, ggf. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen etc. soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Nach Herrichtung der privaten Erschließungsstraße können sie in die Nutzungen der Wohnbaugrundstücke überführt und verändert werden, sofern die Sicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.

12. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

13. Sonstige Darstellungen

839 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.

Flurgrenze

Gebäude

405 Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü.NHN.

vorhandene Böschung

Vorschläge zur Grundstücksteilung

C. Hinweise

Hinweis Boden
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 Schadstoffeinträgen zu schützen.
Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz 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 Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen,

Hinweis Denkmalschutz
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW 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.

Richtigkeit des Katasters
Es wird bescheinigt, dass:
- die verwendete Planunterlage den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält und die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist,
- die Planurkunde hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei ist,
- die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

Wipperfürth den 04.01.2016

gez. P.Gertz
Öffentl. best. Verm. Ing. P.Gertz

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom 26.06.2012 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist nach der Hinweisbekanntmachung vom 30.01.2014 durch Aushang vom 31.01. bis 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide, den 05.01.2016 gez. Meisenberg Bürgermeister

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach Hinweisbekanntmachung vom 30.01.2014 durch Aushang vom 31.01. bis 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht und fand wie folgt statt:
Öffentliche Unterrichtung vom 10.02 bis 21.02.2014, Öffentliche Erörterung 12.02.2014.

Marienheide, den 05.01.2016 gez. Meisenberg Bürgermeister

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2014 frühzeitig von der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 88 "Am Wüllenberg" unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Marienheide, den 05.01.2016 gez. Meisenberg Bürgermeister

4. **Öffentliche Auslegung**
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Marienheide hat am 12.08.2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr.88 "Am Wüllenberg" mit Begründung und Umweltbericht gebilligt, Die öffentliche Auslegung ist nach der Hinweisbekanntmachung vom 10.09.2015 durch Aushang vom 11.09. bis 18.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.88 "Am Wüllenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung, Hydrogeologischem Gutachten und der Entschließungsplanung und der Planung des RegenGückhaltebeckens haben in der Zeit vom 28.09. bis einschl. 28.10.2015 im Flur des Fachbereichs Bauen und Planen im Rathaus Marienheide, Hauptstr. 20 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich beim Bürgermeister, Postfach 1220, 51704 Marienheide, oder zur Niederschrift in den Zimmern 12 und 13 vorgebracht werden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vor der Auslegung des Bebauungsplans Nr.88 "Am Wüllenberg" informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marienheide, den 05.01.2016 gez. Meisenberg Bürgermeister

5. **Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Marienheide hat den Bebauungsplans Nr.88 "Am Wüllenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht am 24.11.2015 als Satzung beschlossen.

Marienheide, den 05.01.2016 gez. Meisenberg Bürgermeister

6. **Abwägungsbeschluss zum Entwurf**
Der Rat der Gemeinde Marienheide hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.88 "Am Wüllenberg" in seiner Sitzung am 24.11.2015 geprüft.
Das Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Marienheide, den 05.01.2016 gez. Meisenberg Bürgermeister

7. **Ausfertigung der Satzung**
Die vorstehende Satzung zum Bebauungsplans Nr.88 "Am Wüllenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Marienheide, den 05.01.2016 gez. Meisenberg Bürgermeister

8. **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr.88 "Am Wüllenberg", sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskuft zu erhalten ist, wurden nach der Hinweisbekanntmachung durch Aushang vom 05.02. bis 12.02.2016, 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 13.02.2016, in Kraft getreten,

Marienheide, den 17.02.2016 gez. Meisenberg Bürgermeister

9. **Beachtliche Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten 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 Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Marienheide, den ..... Bürgermeister

pbs planungsbüro schumacher

Büro NRW (Wehl)
Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher
Dahlstraße 8 D-51674 Wehl
Telefon + 49 (0) 2262 – 72050
Telefax + 49(0) 2262 – 72056
info@pbs-schumacher.de
www.pbs-schumacher.de

Büro Thüringen (Arnstadt)
Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher
Lohmühlenweg 19a D-99310 Arnstadt
Telefon +49 (0) 3628 – 602815
Telefax +49 (0) 3628 – 602821
arnstadt@pbs-schumacher.de
www.pbs-schumacher.de

Auftraggeber

Projekt
BP Nr. 88 "Am Wüllenberg" der Gemeinde Marienheide

Gegenstand
1. Auslegung

Projekt Nr.	Maßstab	Unterlagen Nr.	Blatt Nr.
1317	1 : 500		

Darstellung	Blatt Gr.	bearb.	Neu
	Datei 1317-BP_Acad2010	gez.	W/Gei
	Status EF	Projektl.	Neu
Gesehen / Genehmigt	Aufgestellt Wiehl, den 24.11.2015 i.V. gez. Neuhaus		