

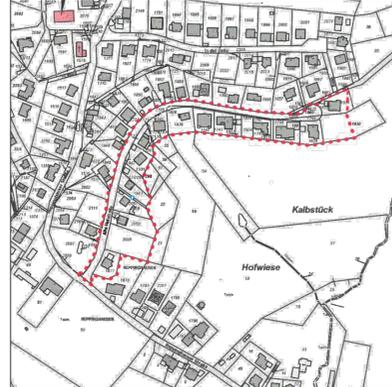
Entwurf Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide.	
Marienheide, 28.04.2021	Der Bürgermeister gez. Dreiner i. A.
Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde am 15.12.2020 gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom 16.12. bis einschl. 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Marienheide, 28.04.2021	gez. Meisenberg Stefan Meisenberg Bürgermeister
2. Öffentliche Auslegung Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB beteiligt. Der Entwurf der Planzeichnung und die Begründung mit integrierter Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01. bis einschl. 11.02.2021 ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom 16.12. bis einschl. 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2021 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.	
Marienheide, 28.04.2021	gez. Meisenberg Stefan Meisenberg Bürgermeister
3. Abwägung Der Haupt- und Finanzausschuss hat im Namen des Rates der Gemeinde gem. § 60 Abs. 2 GO in seiner Sitzung am 27.04.2021 die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wird mitgeteilt.	
Marienheide, 28.04.2021	gez. Meisenberg Stefan Meisenberg Bürgermeister
4. Satzungsbeschluss Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Haupt- und Finanzausschuss im Namen des Rates der Gemeinde gem. § 60 Abs. 2 GO in seiner Sitzung am 27.04.2021 als Satzung beschlossen worden.	
Marienheide, 28.04.2021	gez. Meisenberg Stefan Meisenberg Bürgermeister
5. Ausfertigung der Satzung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom 27.04.2021 übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurde. Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.	
Marienheide, 28.04.2021	gez. Meisenberg Stefan Meisenberg Bürgermeister
6. Bekanntmachung / Inkrafttreten Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Satzung mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang vom 28.04. bis einschl. 06.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.	
Marienheide, 06.05.2021	gez. Meisenberg Stefan Meisenberg Bürgermeister
7. Beachtliche Verletzung von Vorschriften Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten g 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 Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Änderungsbebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.	
Marienheide,	Stefan Meisenberg Bürgermeister

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO - Nr. 1 Wohngebäude Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO <u>nicht</u> Bestandteil des Bebauungsplans.	
MD - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 i. V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO - 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, - 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, - 3. sonstige Wohngebäude, - 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, - 6. sonstige Gewerbebetriebe. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 5, 7, 8 u. 9 BauNVO <u>nicht</u> zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO <u>nicht</u> Bestandteil des Bebauungsplans.	
2. Maß der baulichen Nutzung	
2.1 Grundflächenzahl GRZ Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Sie wird mit 0,4 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.	
2.2 Geschossflächenzahl GFZ Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.	
2.3 Zahl der Vollgeschosse Es wird i-Vollgeschoss festgesetzt. Die Zahl des Vollgeschosses wird als Höchstmaß bestimmt. Aufgrund der anspruchsvollen topografischen Situation ist aber gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zulässig, wenn durch Hanglage bedingt das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist.	
2.4 Höhe der baulichen Anlagen Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 8,50 m und die Traufhöhe (Schnittkante der Außenwand mit Außenkante Dachhaut) max. 3,75 m nicht überschreiten. Die Geschoßhöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen. Bei den von der Erschließungsstraße talseitig gelegenen Grundstücken muss die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der ausgerichteten Haupteerschließungsstraße liegen. Ausnahme ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung der Festsetzung zulässig, wenn die Festsetzung topografisch bzw. bautechnisch bedingt nicht eingehalten werden kann und das Gebäude nicht höher wird, als bei Einhaltung der bestehenden Höhenfestsetzung.	
3. Bauweise Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.	
4. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dieses gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt. Eine Abweichung der Festsetzung ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundstückssituation einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie erfordert.	
5. Nebenanlagen Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 40 cbm zulässig sind.	
B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW	
1. Grundstücksgestaltung	
1.1 Vorgärten/Einfriedungen Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen. Vorgärten dürfen zum Garten hin eingezäunt werden, Die Abgrenzung gegen die Verkehrsfläche kann durch Kantensteine oder kleinere Hecken und Mauern bis zu 0,40 m ohne Aufsatz erfolgen.	
1.2 Abfallbehälter Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl., die nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.	
2. Fassaden Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Schwarschiefer, Sichtbeton, Holz, Kalksandstein, Putz und Klinker. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert. Aneinander gebaute Gebäude müssen in der Gestaltung einander angepasst werden.	
3. Dächer	
3.1 Dachgestaltung Für geneigte Dächer sind nur schwarze bzw. dunkelbraune Eindeckungsmaterialien, wie Schiefer und Ziegel, zugelassen. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zugelassen. Die Garagen sind zu begrünen oder vollständig mit Kies abzustreuen. Von der Regelung der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten (inklusive solartechnische Anlagen).	
3.2 Dachaufbauten Drempel sind bei einer Dachneigung über 40° bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.	

Zeichenerklärung:	
	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	räumlicher Geltungsbereich der 9. Änderung
	räumlicher Geltungsbereich bereits durchgeführter Änderungen
Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO	
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	
0,4	Grundflächenzahl z.B.
0,8	Geschossflächenzahl z.B.
I	Zahl der Vollgeschosse (max.) z.B.
Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO	
	Baugrenze
	offene Bauweise
23° bis 45°	Dachneigung z.B.
Verkehrsflächen	
	öffentliche Verkehrsfläche
Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	bestehende Gebäude
	Gebäude entstammt Luftbild
	Flurstücksgrenze

C. Hinweise	
Denkmalschutz Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archaischer 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.	
Bergbau Der Änderungsbereich liegt über dem bereits erloschenen Bergwerksfeld „Brassert“, im Eigentum der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH (Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld) sowie über einem bereits erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzte Eigentümer nicht mehr erreichbar bzw. eventuelle Rechtsnachfolger der letzten Eigentümer des erloschenen Bergwerksfeldes nicht bekannt sind. Erkundigungen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen und zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sind seitens der Grundeigentümer / Vorhabenträger bei der Feldeseigentümergeinschaft einzuholen.	

Rechtsgrundlagen in den z.Z. rechtsgültigen Fassungen	
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).	
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.	
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.20 (GV. NRW. S. 218b).	
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759).	
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntMVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.	



GEMEINDE MARIENHEIDE

Bebauungsplan Nr. 32 "Reppinghausen"

9. Änderung gem. § 13 BauGB

M. 1:1000 Ausfertigung