

Entwurf

Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide.

Marienheide,
Der Bürgermeister i.A.

.....
Dreiner

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde am 22.03.2022 gefasst worden. Dieser Beschluss ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom 28.03. bis einschl. 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide, 01.07.2022

gez. Stefan Meisenberg
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 BauGB beteiligt. Der Entwurf der Planzeichnung und die Begründung mit dem Protokoll der Artenschutzprüfung (ASP) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04. bis einschl. 13.05.2022 ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom 28.03 bis einschl. 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2022 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Marienheide, 01.07.2022

gez. Stefan Meisenberg
Bürgermeister

3. Abwägung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 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, 01.07.2022

gez. Stefan Meisenberg
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches ist vom Rat der Gemeinde in seiner am Sitzung am 14.06.2022 als Satzung beschlossen worden.

Marienheide, 01.07.2022

gez. 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 14.06.2022 übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurde. Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide, 01.07.2022

gez. 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 15.06. bis einschl. 22. 06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Marienheide, 01.07.2022

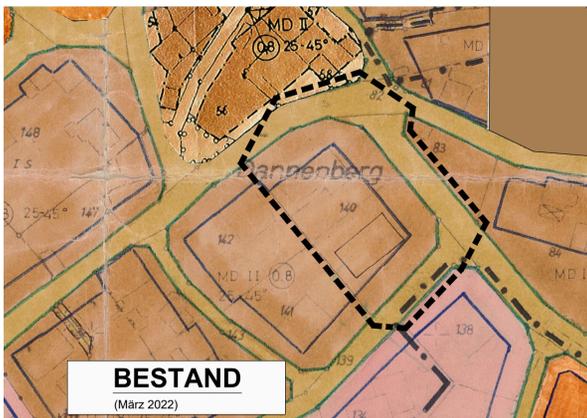
gez. Stefan Meisenberg
Bürgermeister

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 beachtlicher 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



Rechtsgrundlagen

in den z.Z. rechtsgültigen Fassungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichnungsverordnung 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.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 6 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, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht 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 als Höchstgrenze festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (gem. § 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 werden II-Geschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß bestimmt.

2.4 Höhenlage der Gebäude

Die max. Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird Grundstücksbezogen in Meter über Normal-Höhen-Null (ü. NHN) festgesetzt.

3. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Maximale Anzahl der Wohneinheiten

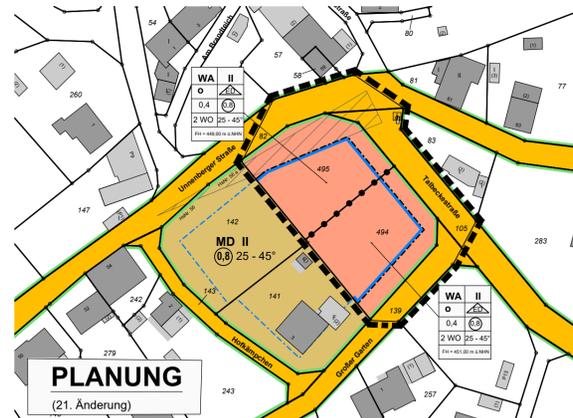
Es sind bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig.

5. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5,0 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 m beträgt.

6. Nebenanlagen

Gemäß § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 40 cbm zulässig sind.



B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. Grundstücksgestaltung

1.1 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen. Die Einbringung von wasserdrühten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Vorgartenbereiche entlang der Begrenzungslinie, d.h. Trennung zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche sind nur mit Holzäzunen oder Naturhecken einzufrieden, deren Höhe von max. 1 m nicht überschreiten darf. Zum Nachbargrundstück und in den rückwertigen Bereichen sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m erlaubt. Sichtbehinderungen des Fahrverkehrs an Grundstückszufahrten und an Straßeneinmündungen (Eckgrundstücke) sind nicht statthaft.

1.1 Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen (z.B. breitflüchtiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen). Ausnahmsweise dürfen Böden von Carports versiegelt werden.

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 Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Schwarzschiefer, 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. dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien, wie Schiefer und Ziegel, zugelassen.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zugelassen. Flachdächer von Garagen sind extensiv mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen in Konflikt steht. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) und Dachauschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von insgesamt 2/5 der Firstlänge zulässig.

3.3 Drempel/Kniestock

Drempel/Kniestöcke sind nur bei einer Dachneigung von 35 - 45° bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.4 Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

4. Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

5. Sichtfelder (Ergänzung nach der Offenlage)

Die in der planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind auf dauer von baulichen anlagen (z.B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätze etc.) und Aufwuchs über 0,60 m Höhe freizuhalten.

C. Hinweise

Denkmalpflege

Gemäß §§ 15 und 16 DschG NRW (Meldepflicht und Verbot der Veränderung) und der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist sicherzustellen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdraub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Niederschlagswasser

Bei Versiegelungen über 20 m² ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal kann nur gestattet werden, wenn durch ein Gutachten bestätigt wird, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nicht schadfrei möglich ist.

Zeichenerklärung:

..... Räumlicher Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

MD Dorfgebiet gem. § 5 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
⊙ Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (max.)

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser
2 WO max. 2 Wohneinheiten
Baugrenze
25° - 45° Dachneigung

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

..... Straßenverkehrsflächen

..... Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

..... Sichtdreieck

..... bestehende Gebäude

..... Nebengebäude

..... Flurstücksgrenze

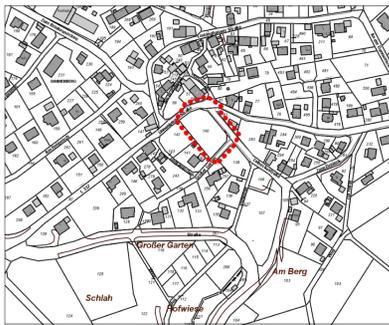
Plangrundlage

Die vorliegende Planungsgrundlage ist ein Auszug aus ALKIS. 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 04.04.2022 überein. Es wird bezeugt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist. Gummerbach, 19.07.2022

Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

gez. Annas.....

Kreisvermessungsrat (Siegel)



GEMEINDE MARIENHEIDE

Bebauungsplan Nr.39

"Dannenberg"

21. Änderung gem. § 13a BauGB

M. 1:1000