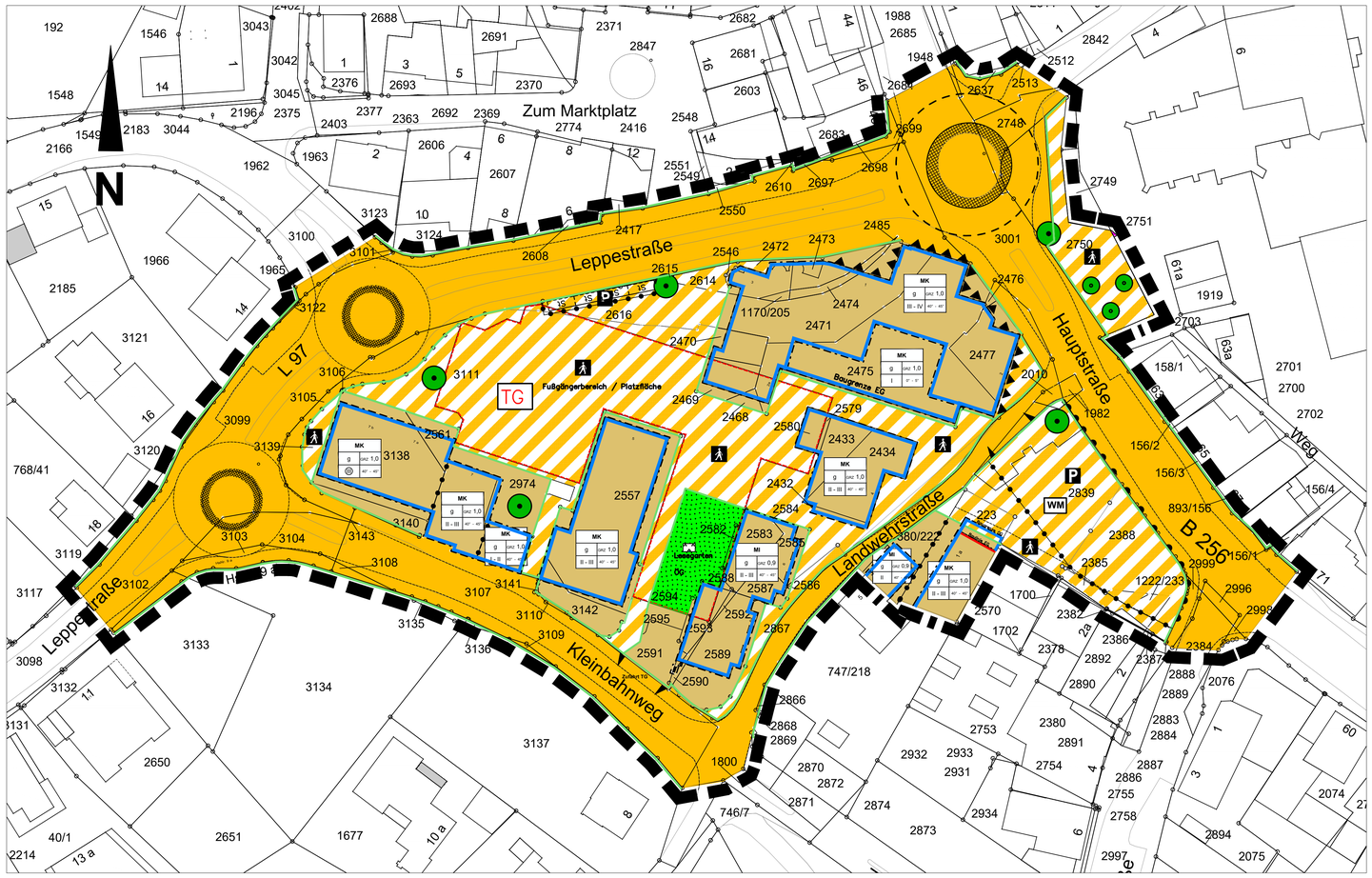


1. Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,9 — GRZ Grundflächenzahl z.B.
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B
- I - II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze z.B
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B
- 0°- 5° — Dachneigung z. B.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- WM — Wochenmarkt
- Fußgängerbereich/ Platzfläche
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Grünflächen

- ÖG öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Lesegarten" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- MK | g | o=1,0 | II | P - V — Nutzungsschablone z.B.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TG — Tiefgarage
- Lärmschutzmaßnahmen LS
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 2587 — Flurstücksnummern
- St — Stellplatz, Längsaufstellung

Plangrundlage

Die vorliegende Planungsgrundlage ist ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte. 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 21.09.2023 überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Gummersbach, ...
Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

.....
Kreisvermessungsrat (Siegel)

Entwurf

Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide.

Marienheide,

Dreiner

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Gemeinde am gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom ..... bis einschl. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide, ...

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 BauGB beteiligt. Der Entwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und die Begründung mit integrierter Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... 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 ..... bis einschl. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Marienheide, ...

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

3. Abwägung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden,sonstiger Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Marienheide, ...

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

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

Marienheide, ...

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

5. Ausfertigung der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit den Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom ..... übereinstimmt und dass für die Rechtsverbindlichkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurde. Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide, ...

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Bebauungsplanänderung mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang vom ..... bis einschl. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Marienheide, ...

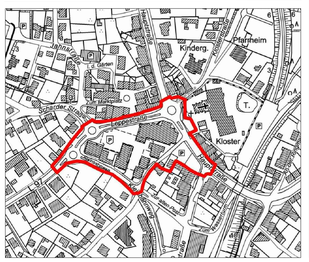
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

7. 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 der Bebauungsplanänderung 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 (gemäß BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß §§ 6 und 7 BauNVO

1.1 **Kerngebiete – MK (§ 7 BauNVO)**
Zulässig sind die gemäß § 7 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-, zentren-und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. "Marienheider Liste", Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Sexkinos, Peepshows und jenen, die dem Glücksspiel dienen,
2. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen (Bordelle) anbieten,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Nicht zulässig sind die gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. § 7 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen.

Nicht zulässig sind die gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Tankstellen
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.

1.2 **Mischgebiete – MI (§ 6 BauNVO)**
Zulässig sind die gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-, zentren-und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. "Marienheider Liste", Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen (Bordelle) anbieten,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind die gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Anzahl Vollgeschosse (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.
Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen sind.

2.2 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 BauNVO wird im Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden die Abstandsflächen, abweichend von § 6 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 BauO NRW, jeweils bis zur Mitte der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche als ausreichend festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
Nach § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) bis zu 1,00 m als Ausnahme zulässig.

2.4 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Im MK wird die zulässige GRZ gemäß den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO auf 1,0 und im MI auf 0,9 als Höchstmaß festgesetzt. Im MI darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 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, nicht überschritten werden.

3. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den separat (dafür vorgesehenen) festgesetzten Flächen oder "Flächen für Garagen, Stellplätze oder für Tiefgaragen" zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen eingetragenen Gebäudeseiten zur B 256 hin (Lärmschutz an Gebäuden - LS -), sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016 zu erfüllen.

5. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
In der Planzeichnung sind in gekennzeichneten Standorte drei standortypische Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:
Bäume 1. Ordnung: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Platane (Platanus spec.), Rosskastanie (Aesculus carnea) Eiche (Quercus petraea u. rovur), Rotdorn (Crataegus monogyna var. Rubra)
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „West-deutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden.
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel
(Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Eberesche (Sorbus aucuparia)

5.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die Einzelbäume, die in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichnet sind, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 2 BauO NRW)
In Ergänzung zur Gestaltungssatzung Ortskern Marienheide gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW in der jeweils gültigen Fassung

1. **Dächer**
Innerhalb des Kerngebietes ergeben sich die zulässigen Dachneigungen aus der Planzeichnung.
Innerhalb des Mischgebietes ergeben sich die zulässigen Dachneigungen aus der Planzeichnung.

2. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. An den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind Einfriedungen nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Zum Nachbargrundstück und in den rückwertigen Bereichen sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe erlaubt. Nadelgehölze und Exoten dürfen nicht zur Grundstückseinfriedung verwendet werden.

3. **Werbeanlagen**
Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.

HINWEISE

1. **Rechtsverbindliche Gestaltungssatzung Ortskern**
Die aktuell rechtsverbindliche Gestaltungssatzung für den Ortskern der Gemeinde Marienheide ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Diese kann während der Öffnungszeiten im Fachbereich VI des Rathauses, Hauptstr. 20, 51709 Marienheide oder im Internet unter https://www.marienheide.de/de/gemeinde/bauen-wohnen/stadtplanungsportal.php eingesehen werden.

2. **Denkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege", Außenstelle Overath (Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

3. **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 Schadstoffeintragen zu schützen.

4. **Fällzeitenbeschränkung**
Die Fällung / Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zwischen Mitte November bis Mitte Februar eines Jahres zu erfolgen. Sollte eine Fällung während dieses Zeitraumes nicht möglich sein, so ist eine Umweltbaubegleitung eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

5. **Beleuchtungsanlagen**
Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu öffentlichen Straßen sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird.

6. **Kampfmittel**
Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegende Polizeidienststelle bzw. das Ordnungsamt der Gemeinde Marienheide zu verständigen. Erfolgen Erdeatbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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) Stand: 17.08.2023.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) Stand: 17.08.2023

Bestandteil dieser Satzung ist eine Begründung

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, etc.) können im Rathaus der Gemeinde Marienheide, Hauptstraße 20, 51709 Marienheide, im Fachbereich VI - Planung, während der Dienststunden eingesehen werden.

"Marienheider Liste" gem.Einzelhandelskonzept

Zentrenrelevante Sortimente
- Augenoptik
- Bekleidung, Wäsche (inkl. Sport-, Arbeitsschutz und Berufsbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Haushaltswaren (Haushalt)
- Kurzwaren/Schneiderei bedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Lampen/Leuchten
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- Parfümerieartikel und Kosmetika
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln

Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Schnitt-/Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: Lebendige Tiere)

Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Baumarktsortiment i. e. S.
- Elektrogroßgeräte
- Erotikartikel
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
- Kinderwagen
- Matratzen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Pflanzen/Pflanzartikel
- Sportgroßgeräte
- Teppiche (Einzelware)
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: Zoologischer Bedarf)

GEMEINDE MARIENHEIDE

Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide",

31. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB im beschleunigtem Verfahren

M. 1:500

ENTWURF (Stand: 21.11.2023)

N