

Gemeinde Marienheide Bebauungsplan Nr. 85

Ortsteil Müllenbach



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet MI (gemäß § 6 BauNVO)
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
4. sonstige Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt:
dass die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nrn. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), 6 (Gartenbetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die baulichen Anlagen maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhen (NN) entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet auf 0,6 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Geschossflächenzahl für das gesamte Plangebiet auf 1,2 festgesetzt.

3.0 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen sowie den festgelegten überbaubaren Grundstücksstellen allgemein zulässig.

5.0 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

(V.m. § 51a LWG)
Die Einleitung des auf allen befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung bzw. Einleitung bei der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises, über die Gemeinde Marienheide, einzuholen.

6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)

Der Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen dient der Kompensation des Eingriffs und gem. den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu bepflanzen.

B. Hinweise

1.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 464, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungststätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

3.0 Bodenbelastung

Es ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Deshalb sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Pflanzenliste

Pflanzenliste gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Pflanzenauswahl 1: Lebensraumtypische Gehölze (Bäume und Sträucher)

- Bäume 1. + 2. Ordnung, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang**
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Betula pendula Birke
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Quercus robur/petraea Stiel-/Trauben-Eiche
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Tilia cordata Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen

- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium Stechpalme
- Ligustrum vulgare Liguster
- Malus communis Wild-Äpfel
- Prunus spinosa Schliehe
- Pyrus communis Wild-Birne
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Rosa canina Hunds-Rose
- Rosa rugosa Wein-Rose
- Saxifraga hypnifolia Sais-Wende
- Sambucus nigra/raemosa Schwarzer/Roter Holunder
- Viburnum opulus Schneeball

Pflanzenauswahl 2: Lebensraumtypische Gehölze (Sträucher)

- Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen**
- Corylus avellana Haselnuss
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 - Ilex aquifolium Stechpalme
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Malus communis Wild-Äpfel
 - Prunus spinosa Schliehe
 - Pyrus communis Wild-Birne
 - Rhamnus frangula Faulbaum
 - Rosa canina Hunds-Rose
 - Rosa rugosa Wein-Rose
 - Saxifraga hypnifolia Sais-Wende
 - Sambucus nigra/raemosa Schwarzer/Roter Holunder
 - Viburnum opulus Schneeball

Pflanzenauswahl 3: Heimische Obstbaumarten (Hochstamm)

Mindestqualität: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1m über Grund, als Unterholz sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

- Apfel: Baumkernapfel, Danziger Kantapfel, Doppelter Neuhäuser, Graham's Jubiläumspfel, Lu-yemburger Renette, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Leibel, Zucconmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schaffnasse, Rieserboi-Kantapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen, Roter Eiseraffel, Seidenrenette, Weidler Kantapfel, Bergisch
- Birnen: Köstliche von Charnau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Kirschen und Zwetschen, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hefelfinger Rieserknirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenermorelle, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Große Grune Renekirbe

Pflanzenauswahl 4: Lebensraumtypische Laubbäume

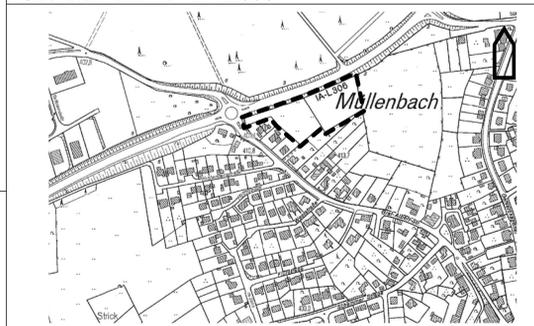
Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus excelsior Eiche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Quercus robur/petraea Stiel-/Trauben-Eiche
- Tilia cordata Winter-Linde

Pflanzenauswahl 5: Fassadenbegrünung (Empfehlung)

- Aristolochia durior Pfeifenwinde
- Clematis in Arten Wandrebe
- Hedera Helix Efeu
- Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
- Lonicera in Arten Heckenkirsche
- Parthenocissus Arten Wilder Wein
- Polygonum aubertii Knotenrich
- Wisteria sinensis Blaurenen Hochstämme

Übersichtskarte M 1:2000



ARCHITEKTURBÜRO HORST BELTER
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen
Tel. 02251 - 9550-0
Fax 02251 - 9550-19
Dipl. Ing. (FH) info@architekt-belter.eu
Architekt + Stadtplaner www.architekt-belter.eu

Gemeinde Marienheide

Ortsteil Müllenbach Bebauungsplan Nr. 85 "Graf-Albert-Straße / L 306"

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marienheide, den
Bürgermeister

Unterrichtung und Erörterung
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat stattgefunden, und zwar:
Öffentliche Unterrichtung:
Vom bis
Öffentliche Erörterung:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Marienheide, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Dieser Plan ist mit Begründung, Umweltbericht, landschaftspflegerischen Fachbeitrag einschl. der bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen zu den Themen und textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches aufgrund des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.
Marienheide, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.
Marienheide, den
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme werden gemäß § 10 des Baugesetzbuches am öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Marienheide, den
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuellen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der jeweils gültigen Fassung
Landesbauordnung Nordrhein Westfalen (BauONRW) vom 07.03.1995 (GV.NRW S. 218) in der jeweils gültigen Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der aktuellen Fassung
Bestandteil des Bebauungsplanes sind
- Begründung
- textliche Festsetzungen
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Plangrundlage
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
(ObVI)

Entwurf
Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch
Marienheide, den
.....

ZEICHENERKLÄRUNG

- MI Mischgebiete (§6 BauNVO)
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- OK max. 422m NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §522 u. 23 BauNVO)
- Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §522 u. 23 BauNVO)
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)
- Grünflächen (siehe landschaftspflegerischen Fachbeitrag)
 - Grünflächen
 - private Grünfläche
- Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 250 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.1 BauGB)