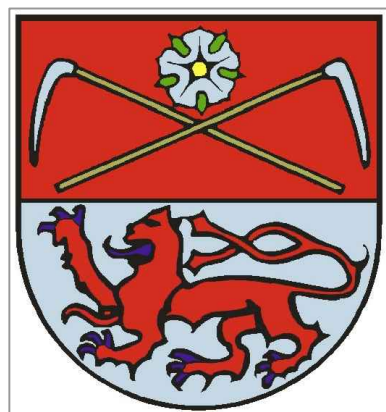




Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthauserrhöhe"

13. Änderung

M. 1:500 i.O.

Zeichenerklärung:

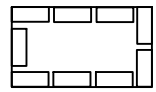
Räumlicher Geltungsbereich der bebauungsplanänderung (Planung 13. Änderung)

eingeschränktes Industriegebiet überbaubare Fläche
 eingeschränktes Industriegebiet nicht überbaubare Fläche

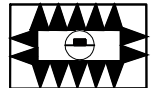
Baugrenze

391 m ü.N.N. max. Gesamthöhe: Bezugspunkt Normal Null (§18 BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
GFZ 2,4 Geschossflächenzahl

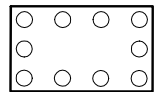
Gemeindegrenze



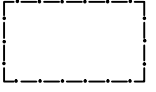
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB zugunsten der Rettungsdienste



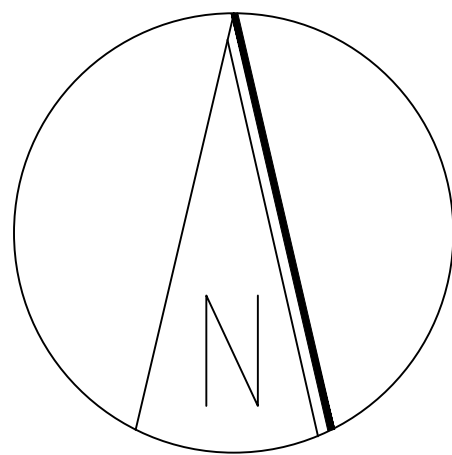
Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

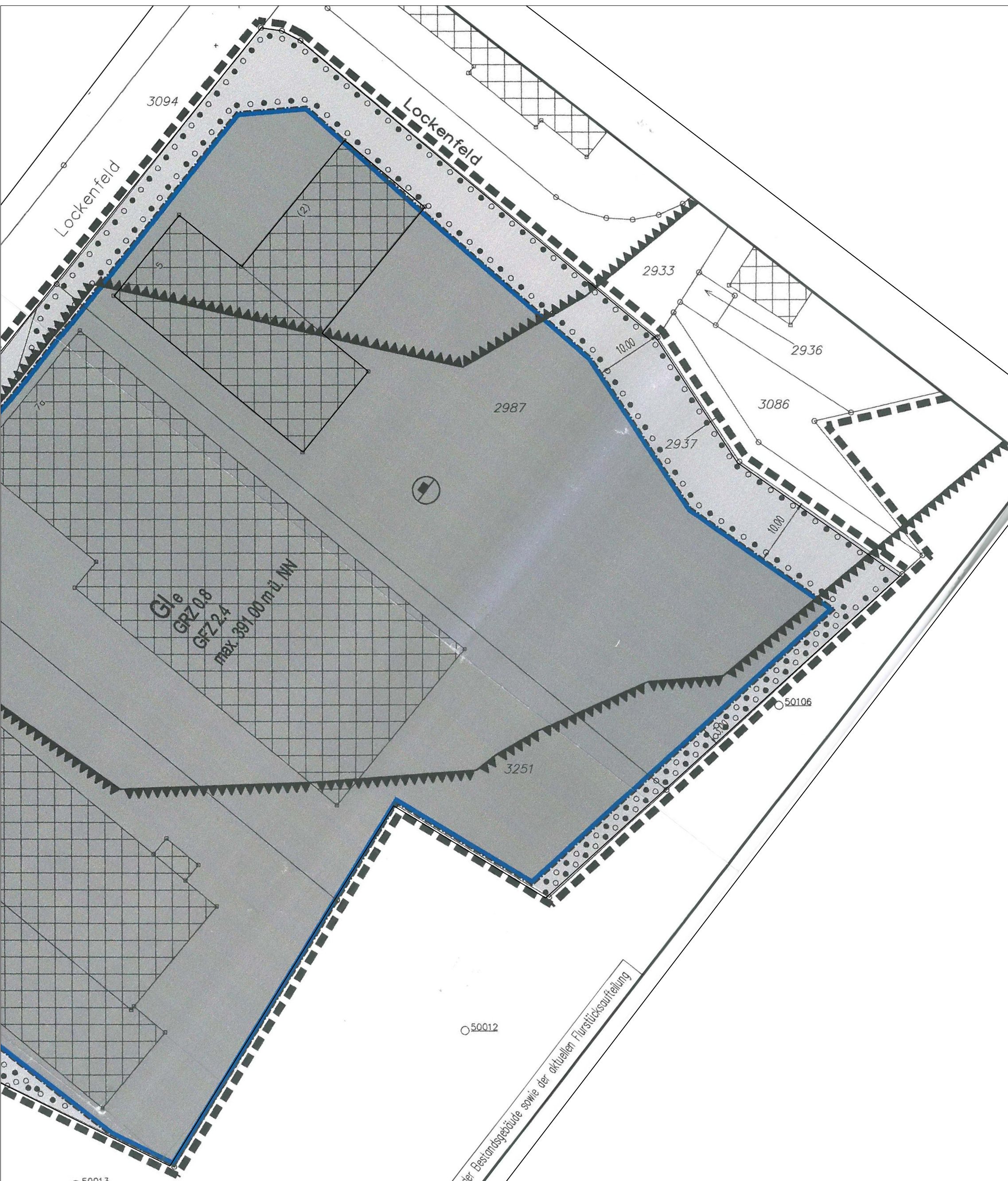


Gebäude wurde einem Luftbild entnommen

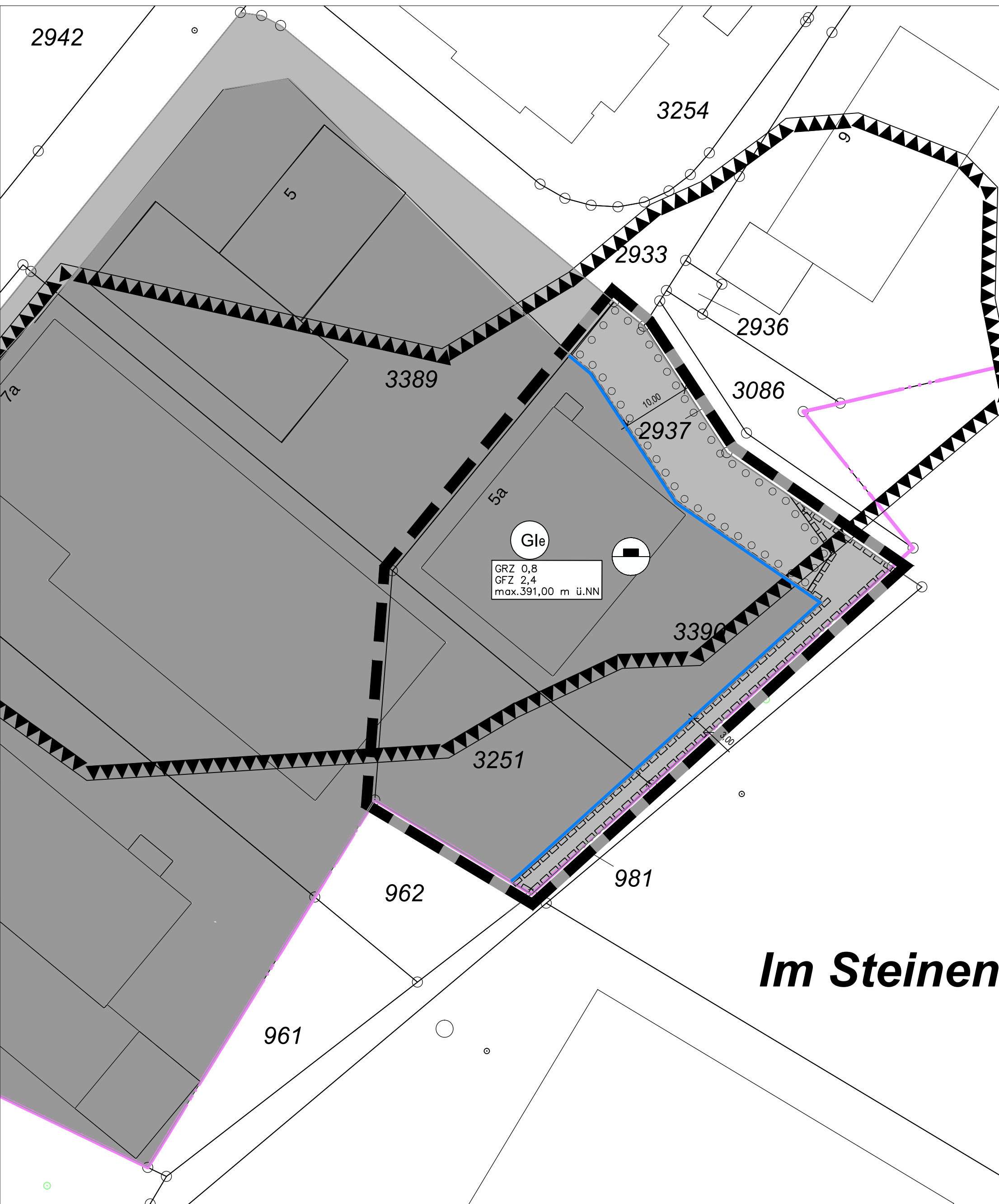


Gemarkung Marienheide, Flur 4

BESTAND (Teilausschnitt 8. Änderung)



PLANUNG 13. Änderung



Textliche Festsetzungen

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

1.1 Industriegebiet GLi (gemäß § 9 BauNVO)

In dem eingeschränkten Industriegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO die gemäß § 9 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
Weiterhin sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerkbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Eine Ausnahme zu den Verkaufsstellen von Handwerkbetrieben und anderen Gewerbebetrieben kann nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine in Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsstelle der Verkaufsstelle 250 m nicht überschreitet.

1.2 Immissionsschutzfestsetzungen

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind in dem eingeschränkten GI-Gebiet Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV (Bt. Nr. 1.78) des RStL d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 Abstandsliste zum Abstandsläss NW. (MBl. NW. 1998, S. 744) nicht zulässig.
Gem. § 1 (5) BauGB wird darüber hinaus festgesetzt, dass Anlagen des Typs gem. Bt. Nr. 58 der Abstandsliste ausnahmsweise zulässig sind, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt oder die Abblendungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten im Umfeld des Plangebietes vermieden werden. Das Vorliegen der Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **Grundfläche:** Die Grundfläche i.S. des § 19 (1) BauNVO ist je Grundstück festgesetzt und der Nutzungscharaktere zu entnehmen.

2.2 **Grundflächenzahl:** Die Grundflächenzahl ist i. S. des § 17 BauNVO auf GFZ=0,8 festgesetzt.

2.3 **Geschossflächenzahl:** Die Geschossflächenzahl ist i. S. des § 20 BauNVO auf GFZ=2,4 festgesetzt.

2.4 **Höhenlage der baulichen Anlagen:** Die maximale Gebäudehöhe beträgt 391,00 m ü.N.N. Bezugspunkt Normal Null (BauNVO).

2.5 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):** Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

3. Bauliche Anlagen:

Zur Wohnbebauung hin dürfen die baulichen Produktionsanlagen keine Fenster, Tore, Be- und Entlüftungsanlagen oder ähnliches beinhalten, über die Immissionen zum Wohngebiet hin möglich sind. Lärmschirmende Büro- und Sozialgebäude sind bezüglich ihrer baulichen Gliederung und Gestaltung der vorhandenen Umgebungsbauweise anzupassen.

4. Grünfestsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB): Die Schutzfläche ist grundsätzlich lückenlos mit Bäumen und Sträuchern in einer Auswahl aus der Gehölzliste A und B zu bepflanzen. Hierbei sind die zu beplantenden Flächen anteilig 50% mit Sträuchern und 50% mit Bäumen zu versetzen.

Gehölzliste

A: Bäume	Bergahorn Platan Winterlinde Rothkastanie Obstbäume aller Arten	Acer pseudoplatanus Platanus spec. Tilia cordata Aesculus hippocastanum	Eiche Rothbühl Eberesche Buchsbaum	Quercus petraea Crataegus monogyna var. rubra Sorbus aucuparia Buxus sempervirens
B: Sträucher	Eibe Wacholder Box-Stechpalme Weißdorn Pfaffenhütchen Kornelkirsche Roter Hahnenklee Winterjasmin Goldregen Buchsbaum	Taxus baccata Juniperus communis Box aquifolium Crataegus monogyna u.C. laevigata Euonymus europaeus Cornus mas Cornus sanguinea Ilex aquifolium Lilium anagryoides Buxus sempervirens	Flieder Schmiedekirsche Berberitze Forsythie Rosen Ligustrum spec. Malvacee Kirschheide Rhododendron	Syringa vulgaris Buddleja spec. Berberitze Forsythia spec. Rosa spec. (alle Sorten) Ligustrum spec. Mahonia spec. Prunus laurocerasus Rhododendron spec.

Die gem. § 9 (1) 25a und 25b BauGB entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzte Fläche darf zur Schaffung einer Zu- / Ausfahrt für den rückwärtigen Teil des Flurstücks Nr. 3390 an einer zusätzlichen Stelle auf einer Breite von max. 10 Metern unterbrochen werden.

Wird eine solche Unterbrechung der gem. § 9 (1) 25a und 25b BauGB festgesetzten Flächen im o.g. Bereich geschaffen, so ist als Ausgleich hierfür eine flächengleiche Anpflanzung gemäß der im Bebauungsplan vorgegebenen Pflanzlisten, wenn möglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48, vorzunehmen. Sofern durch Platzmangel ein planerischer Ausgleich erforderlich wird, ist dieser ebenfalls als flächengleiche Anpflanzung in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde durchzuführen.

4.2 Festsetzungen für Stützmauern:

Stützmauern sind zu begrünen. Dabei ist je 5,00 m langgefängene Wandlänge mindestens ein Pflanzloch in einer Größenordnung von mind. 80 x 80 cm mit Kletter- und Rankegewächsen wie z.B. Blauregen, Efeu, Gelbblät, Pfleierwiden, Schlingenschnitzkletter, wilder Weinfauchengerech zu bepflanzen. Je nach Pflanzauswahl sind die erforderlichen Kletter/Rankhilfen vorzusehen.

5. Nebenanlagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Rettungsdienste festgesetzt.

7. Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Das Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet liegt teilweise im Bereich einer ehemaligen Erd- und Bauschuttdiözone. Der Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es muss mit Setzungen und u.U. auch mit dem Auftreten von Deponiegas gerechnet werden.

8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauNORV in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Fassaden: Die Neubauten gelten folgende Regelungen bezüglich der Fassadengestaltung: Spiegelfarbige Materialien sind nicht zulässig. Die Farbpalette für die Fassaden sind im Rahmen der folgenden aufgelisteten RAL- Farbpalette mit den entsprechenden Hilfsbezeichnungen zu wählen.
Farbpalette:
RAL Nr. Hilfsbezeichnung RAL Nr. Hilfsbezeichnung
RAL 1001 Beige RAL 7032 Stengrau
RAL 1013 Perlweiß RAL 7035 Lichtgrau
RAL 1014 Elfenbein RAL 7038 Achgrau
RAL 1015 Hellelfenbein RAL 7044 Seidengrau
RAL 1024 Ockergrün RAL 8003 Lehmgrau
RAL 6029 Minzgrün RAL 8007 Reibraun
RAL 7003 Moosgrün RAL 8008 Olivgrün
RAL 7005 Berggrün RAL 9001 Cremweiß
RAL 7008 Khakigrün RAL 9002 Grauweiß
RAL 7009 Beigegrün RAL 9010 Reinweiß
RAL 7030 Stengrau RAL 9018 Pappgrünweiß
Naturschiefer ist als Fassadenmaterial unabhängig von obiger Farbpalette grundsätzlich zulässig.

9.1 Dachbedeckung:

Für geneigte Dächer sind nur dunkelgraue bis schwarze Eindeckmaterialien zulässig. Flachdächer sind einzulassen.

9.2 Dachüberstände:

Traufüberstände sind bis max. 0,40 m, Ortsgangüberstände bis max. 0,20 m zulässig.

9.3 Grundstückseinfriedungen:

Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen orientiert, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind sie nur bis maximal 1,20 m zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von min. 1,0 m einhalten.

Für die Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig: Bruchsteinmauerwerk, Stahl, Holz, Maschendraht (Kunststoff beschichtet)
Zur Abschirmung der verschiedenartigen Betriebseinheiten untereinander ist im Hinblick auf eine sinnvolle Anpassung an die Landschaft eine Einfriedung bzw. Bepflanzung entsprechend dem im Zuge des Bauantrages zu erstellenden Bepflanzungsplan vorzunehmen. Für die Einfriedung ist die Anpflanzung heimischer, in Aufbau und Wuchsleistung aufeinander abgestimmte Laubbäume/Nadelbäume vorzusehen. Zwischen Betriebseinheiten ist ein Pflanzstreifen von mind. 5,0 m einzuhalten.

10. Nachrichtliche Übernahmen:

Bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, dürfen in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 1 in der z.Zt. gültigen Fassung
Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV 2000 S. 256) in der z. Zt. gültigen Fassung
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der z. Zt. gültigen Fassung
Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist die Begründung

Aufstellungsbeschluss

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom 22.10.2015 durch Aushang vom 23.10. bis 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht und fand wie folgt statt: öffentliche Unterrichtung: vom 02.11. bis 16.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide,

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

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 überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Gummersbach, den.....

Ant für Geoinformation und Liegenschaftskataster

.....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister

.....

Bürgermeister