

Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“;

28. Änderung

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Rechtsgrundlagen

a) Für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

b) Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen:

- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung

zu a) Planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Mischgebiet - MI

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Bau NVO

- | | |
|-------|---|
| Nr. 1 | Wohngebäude |
| Nr. 2 | Geschäfts- und Bürogebäude |
| Nr. 3 | Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 250 m ² , Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, |
| Nr. 4 | sonstige Gewerbebetriebe, mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten |
| Nr. 5 | Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke |
| Nr. 6 | Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter |
| Nr. 7 | Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses |

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

- | | |
|-------|---|
| Nr. 3 | Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 250 m ² |
| Nr. 4 | Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten (z.B. Bordelle) |
| Nr. 6 | Gartenbaubetriebe |
| Nr. 7 | Tankstellen |
| Nr. 8 | Vergnügungsstätten |

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO

2. Kerngebiet - MK

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Bau NVO

- Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten
- Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Nr. 7 sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 7 (2) BauNVO

- Nr. 2 Vergnügungsstätten
- Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen
- Nr. 7 Wohnungen im Erdgeschoss

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 (3) BauNVO

- Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen

3. Nebenanlagen:

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm sowie Terrassen, Freisitze und deren Überdachungen zulässig sind.

4. Stellplätze

Die Anlage von offenen Stellplätzen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gilt eine geschlossene Bauweise.

Im MI-Gebiet wird die II bzw. III-Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt.

Im MK-Gebiet ist die III-Geschossigkeit für den Hauptkörper zwingend. Dort darf entlang der Bahnhofsstraße die Fassadenhöhe 9,75 m, gerechnet ab Oberkante Erdgeschossfußboden, nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutz an Gebäuden -LS-

An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten zur B 256 hin, 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.

zu b) . Gestalterische Festsetzungen

1. Dachflächen

Innerhalb des Mischgebietes sind nur Satteldächer, teilweise auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Im MK-Gebiet sind Sattel-, Krüppelwalm- und Flachdächer zulässig.

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50 m betragen. Im MK-Gebiet sind Dachüberstände unzulässig.

Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

Die Dachflächen sind mit Naturschiefer, naturschieferfarbener Zementschiefer oder anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken.

Für Kamine sind Naturschiefer sowie naturschieferfarbener Zementschiefer zulässig.

Werkstoffimitationen aller Art wie z. B. Kunststoffe mit Holzimitation sind unzulässig.

2. Außenwände

Zulässig sind weißer oder weißgrauer Putz, dunkelrote, rostbraune oder anthrazitfarbene Verblender mit matter Oberfläche, Naturschiefer oder naturschieferfarbene Zementschiefer.

In den Erdgeschossen sind zusätzlich Sichtbeton, Sichtmauerwerk in Kalksandstein geschlemmt, graufarbene Natursteinmaterialien oder eine Kombination dieser Werkstoffe zulässig.

In den Obergeschossen ist Sichtbeton nur in Verbindung mit weißem oder weißgrauen Putz zulässig.

Tragende Fachwerkkonstruktionen der Giebelflächen können auch aus dunklem Holz oder weiß gestrichenem Holz vorgesehen werden.

3. Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze

Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind.

4. Garagen

Garagen in Fertigbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer Fassadengestaltung den vorhandenen und geplanten Gebäuden farblich und gestalterisch angepasst sind. Flachdächer sind zulässig.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind Zäune, Hecken und Bepflanzungen bis max. 60 cm Höhe zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. 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 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Bodenbelastung

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 Schadstoffeinträgen zu schützen.

* 3. Lärmbelastung

Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Ansprüche auf Entschädigung, Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG können nicht gestellt werden.

* Hinweis nach der Offenlage