

M.: 1:500

Gemarkung Marienheide
Flur 22
M 1:500

zusammen. Die Faserendflächen
aufzuwachen und untergeordnet
von grau bis schwarz verschleiert
zu werden. Materialien mit
effektiven aller Art, wie
Struktur oder Polyester, sind nicht
sichtbaren Untersuchungen wird
sichtlich mit dem eigenen Gedächtnis

GEMEINDE MARIENHEIDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

"MÜLLENBACH - NORD"

A. Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256, 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBI. I S. 3281) und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763)
- Bauordnung NW in der Fassung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, berichtigt S. 532 / SGV 232)

B. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG

1. Höhenlage und Geschößzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschößzahl ist auf den Erdgeschoßfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Bei Gebäuden bergseits der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Erdgeschoßfußboden i. M. bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes.

Bei Gebäuden talseits der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Erdgeschoßfußboden bis zu 15 cm über der Straßenhöhe, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Allgemeines

Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe freigehalten werden. Wenn die Zufahrt vom Verkehrsberuhigten Bereich aus erfolgt, ist ein Stauraum von mindestens 2 m vorgeschrieben. Bauwischgaragen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

...

- 2.2 Garagen und PKW-Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht zugelassen. Die Vorfahrten vor Garagen und Stellplätze dürfen nicht abgesperrt werden und sind der Allgemeinheit zugänglich zu halten.
- *¹
- 2.3 Garagen sind in den Baugebieten außerhalb der Baugrenzen möglich.

3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

- 3.1 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugebieten zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden.
- 3.2 Die nach der Planzeichnung außerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen anzupflanzenden Bäume und Hecken sind vom Erschließungsträger anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden und zu erhalten.
- *²

C. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW

4. Dachform

Innerhalb einer jeden, durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen und geänderte Kniestockhöhen nur baugruppenweise verwendet werden. Dies gilt nicht für Dächer untergeordneter Gebäudeteile. Als Baugruppe gelten Hausgruppen mit mindestens drei Häusern. Gegenüberliegende Dachflächen eines Daches müssen dieselbe Neigung aufweisen.

5. Kniestöcke

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Höhe von 62,5 cm zulässig.

6. Dachüberstände

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

7. Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig.

*¹
*² } siehe Erläuterungen

...

8. Dachdeckung und Fassadengestaltung

Zur Dacheindeckung sind anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Nicht zulässig ist Bitumenpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°.

Flachdächer sind deckend mit Kies abzustreuen. Die Fassadenflächen sind weiß zu gestalten. Dachgeschoß-außenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig. Die Fassaden der talseits sichtbaren Untergeschosse sind in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten.

9. Grenzgaragen

Benachbarte Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten und in der Höhe aufeinander abzustimmen. Bei hängigem Gelände sind Traufhöhen > 3 m i. M. zulässig.

10. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

11. Vorgärten und Einfriedungen

Zulässige Einfriedungen bei Vorgärten mit mehr als 2 m Geländetiefe sind Hecken, Holzzäune mit senkrechtem Stab- oder Jägerzaun mit begleitenden Hecken oder geschlossene Ummauerungen.

Hecken, Zäune und Ummauerungen dürfen innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen nur bis zu 80 cm und im übrigen bis 2 m hoch sein.

Bei Vorgärten mit weniger als 2 m Geländetiefe sind Einfriedungen nicht gestattet.

12. Böschungen, Stützmauern

Böschungen von über 120 cm Höhe sind terrassiert mit mindestens 1 m Bermen auszuführen. Gartenstützmauern mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind in bepflanzbaren Mauerelementen zu gestalten.

(3)

GENEHMIGUNG DES PLANUNGSRECHTLICHEN TEILS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949) mit Verfügung vom 24.04.86 Az. 51.712-6401- genehmigt worden.

Köln, 24.04.1986

Kiere
.....
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNGEN

Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG sind am 08.06.86 bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die §§ 44 c und 155 a BBauG hingewiesen.

Marientheide, 09.06.86

[Signature]
.....
Bürgermeister

Erläuterungen

- *1 Es handelt sich um eine Empfehlung ohne gesetzliche Grundlage. Um städtebauliche Räume zu bilden und ein problemloses Wenden der Fahrzeuge im verkehrsberuhigten Bereich zu ermöglichen, wird um Beachtung gebeten.

In diesem Zusammenhang wird nochmals dargelegt, daß Garagen und Stellplätze im rückwärtigen Bereich, also in der über die rückwärtige Baugrenze hinausgehenden Fläche, nicht zulässig sind.

- *2 Es handelt sich um eine Empfehlung ohne gesetzliche Grundlage. Aus städtebaulichen Gründen erschien es erforderlich, zum Erhalt der Anpflanzungen diese Bestimmung aufzunehmen.

