

Gemeinde Marienheide

Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet –Kalsbach/Kotthäuserhöhe“

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen und Bestandteile:

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz – BBauG – in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 2256), nach der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. IS.1764) und nach § 103 der Landesbauordnung –BauO NW- in der Fassung vom 15.06.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S.299).

Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 sind gemäß § 1 (3) BauNVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

Die Änderungen und Ergänzungen basieren auf folgender Rechtsgrundlagen:

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990(BGBl. I S. 127)
- in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen:

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. 2000 S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung

Sie sind **fett** gedruckt.

1. **Ausschluss der Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**
 - 1.1 **Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind gewerbliche Anlagen für den Sport im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.**
 - 1.2 **In den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten sind bis auf das im B-Plan ausgewiesene Gebiet, gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe**

sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Eine Ausnahme für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben kann nur dann zugelassen werden, wenn eine Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Verkaufsstelle 250 qm nicht überschreitet.

- 1.3 Für die im Plan schraffiert gekennzeichnete Fläche, wo eine Einzelhandelsnutzung bis 700 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Einkaufswagenstand) zulässig bleibt, wird folgende Warensortimentsaufteilung festgelegt:
- | | |
|--|------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Reinigungs- und Hygieneartikel | mind. 80% der Verkaufsfläche |
| sonstige Aktionsware | max. 20% der Verkaufsfläche |

2. Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO:

Gemäß Runderlass des MAGS vom 25.07.1974, geändert durch Runderlass vom 02.11.1977 sind in:

GE 1 Betriebsarten der Nr. 1 – 193 unzulässig
GE 2 Betriebsarten der Nr. 1 – 175 unzulässig
GE 3 Betriebsarten der Nr. 1 – 162 unzulässig
GE 4 Betriebsarten der Nr. 1 - 87 unzulässig

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. Lärmabschirmende Büro- und Sozialgebäude sind bezüglich ihrer baulichen Gliederung und Gestaltung der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die im Bebauungsplan ausgewiesene maximale Geschossigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes/Sondergebietes darf im Mittleren:

4.1 **im nord-westlichen Planbereich**

- die max. Traufhöhe 12,50 m ab OKFFB nicht überschreiten. OKFFB darf im Mittel max. 1,50 m über vorhandenem Gelände liegen.

4.2 im südlichen Planbereich

- südlich der geplanten Erschließungsstraße die max. Höhe von 9,00 m, bezogen auf die festgelegte Höhenlage der zur Erschließungsseite des Grundstück hin gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

4.3 im östlichen Planbereich

- die Höhe von max. 8,0 m, bezogen auf das gewachsene Erdreich nicht überschreiten. Die Höhenangaben der Kartengrundlage sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.3.1 Talseitig darf die Höhe von 11,0 m über gewachsenem Erdreich nicht überschritten werden.

5. Nebenanlagen:

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

6. Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

Die Schutzfläche ist grundsätzlich lückenlos mit Bäumen und Sträuchern in einer Auswahl aus den Gehölzlisten A und B zu bepflanzen. Hierbei sind die zu beplantzenden Flächen anteilig mit 20 % Bäumen und 80 % Sträuchern zu versehen. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sind Zu- und Ausfahrten in einer Breite von max. **13,50m (17,50m im Bereich der Aufweitung)** und in einem Abstand von mind. 40,00 m zulässig. Unzulässig sind Zu- und Ausfahrten zur B 256 mit Ausnahme der bestehenden Zufahrten und der geplanten Zufahrt auf das ehemalige Ziegeleigrundstück im südwestlichen Planbereich.

Gehölzliste

A Bäume

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Platane | Platanus spec. |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Roskastanie | Aesculus hippocastanum |
| Eiche | Quercus petraea |
| Rotdorn | Crataegus monogyna var. rubra |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Buchsbaum | Buxus sempervirens |
| Obstbäume aller Arten | |

B Sträucher

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Eibe | Taxus baccata |
| Wacholder | Juniperus communis |
| Ilex/Stechhülse | Ilex aquifolium |
| Weißdorn | Crataegus monogyna u. C. Laevigata |
| Pfaffenhütchen | Eunoimus europaeus |
| Kornellkirsche | Cornus max |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Winterjasmin | Jasminum nudiflorum |
| Goldregen | Laburnum anagyroides |
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Schmetterlingsstrauch | Buddleja spec. |
| Berberitze | Berberis spec. |
| Forsythie | Forsythia spec. |
| Rosen | Rosa spec. (alle Sorten) |
| Mahonie | Mahonia spec. |
| Kirschlorbeer | Prunus laurocerasus |
| Rhododendron | Rhododendron spec. |
| Buchsbaum | Buxus sempervirens |

Innerhalb der Schutzflächen der B 256 als auch entlang der Erschließungsstraßen sind Stellplätze zulässig. Werden solche Stellplätze in den Schutzflächen geschaffen, so ist als Ausgleich hierfür an anderer Stelle des Grundstückes eine flächengleiche Anpflanzung in der bereits genannten Form vorzunehmen.

7. Sicherung der Infrastruktur (§ 9 a BBauG):

Die Zulässigkeit von Neubauten über das Maß der vorhandenen baulichen Anlagen hinaus ist erst dann zulässig, wenn die Errichtung der Erschließungsanlagen (Anlagen des Verkehrs, der Versorgung bzw. Entsorgung) sichergestellt ist.

8. Erschließung

Für das westliche Grundstück der ehemaligen Ziegelei erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Bundesstraße 256 (Gummersbacher Straße). Der mittlere und östliche Bereich des ehemaligen Ziegeleigrundstückes wird durch eine Stichstraße, die von der Gemeindestraße „Lockenfeld“ abzweigt, erschlossen. An der Betriebsabgrenzung des v. g. westlichen Areals des ehemaligen Ziegeleigrundstückes ist eine Schrankenanlage vorzusehen, die einen inneren Andienungsverkehr unterbinden und nur in Ausnahmefällen dem östlichen Betrieb eine Nutzung der Zu- und Abfahrt auf die Bundesstraße für den Schwerlastverkehr zulassen wird.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Die Ausbauplanung für die Straßenfläche der B 256 ist nachrichtlich dargestellt worden.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW bzw. § 86 BauONW

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind nur folgende Materialien zulässig:

- Naturschiefer
- Kunstschiefer
- Metall
- Holz
- Kalksandstein
- Putz
- **Sichtbeton / Leichtbeton,**
- **rot / rotbrauner Klinker**

Fenster sind auch in Metall und Kunststoff zulässig. Ausnahmen der Festsetzungen für Fassaden können gestattet werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert.

2. **Dacheindeckungen:**

Für geneigte Dächer sind nur dunkelgraue bis schwarze **und rot bis rotbraune Eindeckmaterialien in den RAL-Farben: 3005, 3007, 3009, 6015, 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8018, 8022, 8028, 9004, 9005, 9011 und 9017** zulässig.

Flachdächer sind einzukieseln (entfällt)

3. **Dachüberstände:**

Traufüberstände sind bis max. **0,65 m**, Ortgangüberstände bis max. **0,40 m** zulässig.

4. **Grundstückseinfriedungen:**

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

Für die Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig:

- Bruchsteinmauerwerk
- Holz
- Stahl
- Maschendraht (kunststoffbeschichtet)

4.1 Eingrünung:

Zur Abschirmung der verschiedenartigen Betriebseinheiten untereinander ist im Hinblick auf eine sinnvolle Anpassung an die Landschaft eine Eingrünung bzw. Bepflanzung entsprechend dem im Zuge des Bauantrages zu erstellenden Bepflanzungsplan vorzunehmen. Für die Eingrünung ist die Anpflanzung heimischer, in Aufbau und Wuchsleistung aufeinander abgestimmte Laubhölzer/Nadelhölzer vorzusehen. Zwischen Betriebseinheiten ist ein Pflanzstreifen von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (6) BBauG:

1. **Freizuhaltende Sichtflächen:**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen „freizuhaltenden Sichtflächen“ sind von allen sichtbehindernden Aufbauten sowie Bewuchs über 0,60 m Höhe freizuhalten.