



GEMEINDE MARIENHEIDE

Textliche Festsetzungen

zum

22. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Änderungen nach der Offenlage in „rot“ gekennzeichnet, Stand: 30.10.2019

Stand: 30.10.2019

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**seelbacher weg 86
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hhsiegen-städtebauer.de

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass nicht zulässig sind:

Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),

Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind ~~bis max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig~~ unzulässig. (Änderung nach der Offenlage).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (Gesamtgebäudehöhe)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen (Oberkante) baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN).

Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, Technikräume u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

~~Staffelgeschosse sind nur bei Flach- und Pultdächern zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,00 m überschreiten.~~ (Änderung nach der Offenlage).

1.3 Abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Seitenlängen der Gebäude über 50,00 m zulässig sind.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Maßnahme B1)

Auf den in der Planzeichnung mit Kennziffer B 1 festgesetzten Flächen ist eine 1-reihige, ca. 1,50 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Heckenpflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der unten genannten Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Pflanzenausfälle bzw. abgängige Pflanzen sind im Rahmen der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gleichwertig durch bodenständige und einheimische Gehölze gemäß der Pflanzenauswahlliste zu ersetzen.

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche/ Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiß- / Sandbirke (Betula pendula), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher: Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Stechpalme (Ilex aquifolium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea),

Pflanzgröße / Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm, Pflanzung

Pflanzverhältnis: Anteil ca. 50 %

Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand: 1,00 x 1,50 m, Dreiecksverband Verwendung autochthoner Gehölze

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr, Unterhaltungspflege

1.5 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür separat festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB (Änderung nach der Offenlage).

2.1 Fassadengestaltung (Oberflächengestaltung)

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe und von Materialien mit Signalfarbgebung ist nicht zulässig.

2.2 Dächer

Innerhalb des Baugebietes sind nur Flach- und Pultdächer sowie Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind bei der Errichtung von Satteldächern zulässig, wenn 1/3 der Firstlänge nicht überschritten wird.

2.3 Grundstücksgestaltung

2.3.1 Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl.

Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. die nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

2.3.2 Grundstückseinfriedungen

Zur Straßenverkehrsfläche hin orientierte Einfriedungen sind nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind durch laubtragende Pflanzen zu begrünen.

Zur Eingrünung der geplanten oberirdischen Stellplätze (Verhinderung von Blendwirkungen) zur bestehenden Bebauung hin ist eine min. 1-reihige ca. 1,50 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Heckenpflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Entlang dieser Hecke ist ein blickdichter Zaun in einer Höhe von mind. 1,00 m bis max. 1,40 m zu errichten.

2.4 Werbeanlagen (Gestaltung)

Nicht zulässig sind: Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung und Signalfarbgebung. Werbeanlagen jeglicher Art auf Dachflächen jegliche Art von Fremdwerbung. Zulässig sind: Werbeanlagen unabhängig von Fassaden bis zu einer Höhe von 4 m über dem natürlichen Boden jedoch lediglich im Betriebszufahrtsbereich bzw. Betriebsabfahrtsbereich. Maximal 2 Werbeanlagen pro Betriebsart. Werbeanlagen bis max. 2 qm Werbefläche (Flächenmaß)
Die Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade (z.B. Erker, Traufen, Fenster) nicht überdecken.

Änderung nach der Offenlage

2.5 Nicht-Vollgeschosse (ehem. Staffelgeschosse)

Staffelgeschosse sind nur bei Flach- und Pultdächern zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,00 m überschreiten. Diese allen Außenwänden gegenüber zurückgesetzten Geschosse dürfen kein Vollgeschoss i.S. § 2 Abs. 6 BauO NRW sein.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege“, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

3.2 Boden

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.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. 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.

3.3 Bauzeitenbeschränkungen

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).