

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 – OBERWETTE - IM WIESENGRUND GEMEINDE MARIENHEIDE

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 244 BauGB finden die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung
- 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 07.03.1995 (GV NW S 218/SGV NW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung

Zu a.)

1.1 Mischgebiet – MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetrieb

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Ergänzend wird festgesetzt, dass im

- MI (1)

gem. § 31 (1) BauGB i.V. m § 1 (10) BauNVO die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung vorhandener Anlagen zur Oberflächenbehandlung und Aufbringung von metallischen Oberflächen zulässig sind

- MI (2)

gemäß § 1 (5) Bau NVO die allgemein zulässige Nutzungen nach § 6(2) Nr.1 BauNVO mit Ausnahme betriebsgehörtiger Wohnungen und §6(2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind

- MI(3)

gemäß § 1 (5) Bau NVO die allgemein zulässige Nutzung nach § 6(2) Nr. 1 BauNVO nur in Verbindung mit der Ausübung einer gewerblichen Nutzung zulässig sind.

2. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Bau NVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe

3. Sondergebiet- Klinik

Zulässig ist:

Stellplatzanlage für den Klinikbereich. Diese Anlage für den ruhenden Verkehr darf nur zwischen 6.00 und 22.00 betrieben werden. Eine nächtliche Nutzung wird angesichts des Immissionsgeschehens ausgeschlossen. Die gutachterliche Untersuchung der dort zu erwartenden Lärm-situation (Accon-Bericht-Nr. ACB 0905-405125-180) ist Bestandteil des Bebauungsplanes und daher zu beachten.

4. Garagen

Garagen sind im Sinne des § 12 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Garagen müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben. Die gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze 3 m unterschreitet.

5. Nebenanlagen

Gem. § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO u. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt, im Anschluss an Gebäuden bzw. Garagen bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig sind. Sie sind in Form und Gestaltung den geplanten bzw. vorhandenen baulichen Anlagen anzupassen.

6. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,20 m über dem Straßenniveau bzw. dem Niveau der Privatwege, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe), gerechnet ab Oberkante des Erdgeschossfußbodens, darf 10,50 m nicht überschreiten. Im MI (1) und MI (2) darf die Traufhöhe, gerechnet ab Oberkante Erdgeschoss, 6,50 m nicht überschreiten.

7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die durch die Bauleitplanung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Dieses erfolgt auf der Basis zweier erstellter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen, die sich auf Maßnahmen, welche durch die Erweiterung des Produktionsbetriebes und die Realisierung eines Klinikparkplatzes beziehen. Die in diesen Fachbeiträgen festgelegten Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen. Hierfür sind die im Plan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechend zu nutzen.

8. Anschüttungen und Ablagerungen beidseitig des Bachlaufes

Beidseitig des Bachlaufes ab Böschungsoberkante sind in einem 5,0m breiten Schutzstreifen keine Anschüttungen und Ablagerungen zulässig

Zu b.)

1. Dachformen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und den angrenzenden Mischgebieten sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 38° und 45°, bei Garagen zudem Flachdächer zulässig.

In den Mischgebieten MI (1) u. MI (2) sind Flachdächer u. Satteldächer bis 15° zulässig.

2. Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

3. Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,80 m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

4. Dachaufbauten und Dachaussschnitte

Dachaufbauten und Dachaussschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig.

5. Dachdeckung und Fassadengestaltung

Zur Dachdeckung sind anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Bei geneigten Dächern ist eine Dachdeckung in Form von Bitumenpappe unzulässig.

Die Fassadenflächen sind in weiß, hellen Grau-, Beige- oder Brauntönen zu gestalten. Dachgeschossaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz verschieft oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche und Klinkerverkleidung 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.

6. Erschließungsflächen / Versiegelungen

Private Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten u. Zugänge) sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Oberflächen u.ä.). Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

8. Einfriedungen

Einfriedungen, egal welcher Art, außer Hecken, dürfen nur bis zu 1,50 m hoch sein.

9. Sichtdreiecke

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

10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Die Gartenbereiche der Wohngebiete, die nicht genutzten Freiflächen der Mischgebiete, sowie die Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. der nachfolgenden Liste zu bepflanzen.

Bei einer Neubebauung sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück auszuführen:

Pro Baugrundstück ist mind. 1 Laubbaum entlang der Straßenflucht gem. der folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 10 qm versiegelte Fläche ist mind. 1 Strauch gemäß der folgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Strauchpflanzung ist an den Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Eiche	Quercus, robur
Weißdorn	Crataegus monogyna
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume aller Arten	(Halb- oder Hochstämme)

Sträucher im Vorgarten u. Garten

Eibe	Taxus baccata
Wacholder	Juniperus communis
Ilex/Steckhölse	Ilex aquifolium
Weißdorn	Crataegus monogyna u. C. laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornellkräusche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Goldregen	Laburnum anagyroides
Flieder	Syringa vulgaris
Schmetterlingsstrauch	Buddleja spec.
Rosen	Rosa spec. (alle Sorten)
Liguster	Ligustrum spec.
Mahonie	Mahonia spec.
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Beerenobst	(Johannisbeere, Stachelbeere)

Hinweise

1. 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. 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.

2. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird nach Entwässerungssystem und Bodenbeschaffenheit durch Kennzeichen (N1-N4) gegliedert und geregelt.

So soll die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgen

- | | | |
|-------|-------|--|
| im N1 | durch | Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal |
| im N2 | durch | Versickerung über belebte Bodenzone durch vorhandene Mulden |
| im N3 | durch | Versickerung über belebte Bodenzone; das anfallende Oberflächenwasser wird „über die Schulter“ auf die anliegenden Grünflächen abgeleitet und dort über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert |
| im N4 | durch | Einleitung in vorhandenen Vorfluter |