

GEMEINDE MARIENHEIDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 25
(ORTSKERNSANIERUNG)

A. Inhalt

Der Inhalt entspricht dem BBauG § 9 (1) 1a,b, c,e,f,3,8,11,12,16 in Verbindung mit der 1. DVO. § 4 zum BBauG und dem § 103 der Bau O NW.

B. Besondere bauliche Festlegungen

1. Die Bauweise (Gebäudeform) ist verbindlich, die Stellung der Gebäude zur Baulinie muss eingehalten werden.
2. Die eingetragenen Firstrichtungen der Gebäude und die Dachneigungen sollen eingehalten werden. Ausnahmen können zugelassen werden.
3. Als Dacheindeckungsmaterial sind dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien zu verwenden. (Dachziegel oder Schiefer)
4. Drenpel sind bei Dachneigungen zwischen 23° und 28° nicht zulässig.
5. Dachgauben sind max. 1,10m über fertiger Dachhaut zulässig. Die max. Höhe ist von O.K. Fussboden bis U.K. Gaubendecke 2,00 m. Der Mindestabstand vom Ortgang beträgt bei Einzelhäusern sowie bei Doppelhäusern von dem freistehenden Giebel 1,50m. Bei aneinanderggebauten Giebeln sind Dachgauben bis zur Grenze zulässig.
6. Die Sockelhöhen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,25m betragen, bei mehrgeschossigen Gebäuden max. 0,50m; Ausnahmen infolge besonderer Anpassung an die Nachbargebäude können zugelassen werden.
7. Die Treufüßen über Sockel dürfen, soweit sie nie an bestehende Altbebauung angrenzen, bestehen.

bei eingeschossigen Gebäuden 3,50m, die Geschosshöhe bei mehrgeschossigen Gebäuden je 3,25m nicht übersteigen.

8. Für die Aussenflächen der Wände sind nur solche Materialien zu verwenden, die sich den gut gestalteten Altgebäuden anpassen.
9. Soweit Vorgärten geplant, sind sie gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen. Die Anlagen sind im gepflegtem Zustand zu halten.
Zäune sind nur hinter der Baulinie bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Maschendrahtzäune dürfen als Vorgarteneinfriedigungen nicht verwendet werden.
- ~~10. Eingeschossige Nebengebäude sind in einer Tiefe bis zu 15,00m hinter der ausgewiesenen Baugrenze zulässig.~~
10. Im Rahmen der geltenden Bau-, und Planungsrechtes können eingeschossige Nebengebäude in einer Tiefe bis zu 8,00 m hinter der ausgewiesenen Baugrenze zugelassen werden.

29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“

Erweiterung der textlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlage der erweiterten textlichen Festsetzung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV.2000 S. 256) in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Die bestehenden Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen um folgende Punkte ergänzt:

Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet - MK gem. § 7 BauNVO

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"- Unterhaltung widmen (z.B. Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale aller Art)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten (z.B. Bordelle)

Mischgebiet - MI gem. § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 4 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Sonstige Gewerbebetriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten (z.B. Bordelle)
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebieten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"- Unterhaltung widmen (z.B. Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale aller Art)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, außerhalb der durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebieten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"- Unterhaltung widmen (z.B. Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale aller Art)



Gemeinde Marienheide

**Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“
29. Änderung**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan

M. 1: 2500

© Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster

Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung des Ortskernes Marienheide

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1975 (GV. NW. S. 304) und § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96/SGV. NW. 232) hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 03.02.1976 sowie durch Beitrittsbeschluß in seiner Sitzung am 13.07.1976 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der dieser Satzung als Anlage beigefügten Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 25 im Maßstab 1 : 1 000 durch Umrandung der Parzellen gekennzeichnet.

Es wird unterschieden zwischen dem räumlichen Geltungsbereich 1 und 2. Der Geltungsbereich 1 erstreckt sich auf den Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (Zentralbereich). Geltungsbereich 2 ist der Bereich um den zukünftigen Marktplatz an der Scharder Straße.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungs- oder anzeigepflichtig sind sowie für alle anderen Anlagen, an die aufgrund des vorgenannten Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

§ 3

Abstandsflächen (Nur für Geltungsbereich 1)

Gemäß § 103 Abs. 1 BauO NW in Verbindung mit § 103 Abs. 1/6 BauO NW können zur Wahrung der historischen Bedeutung und erhaltenswerten Eigenart des Ortsteiles die Maße für Bauwerke und Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes unterstritten werden.

§ 4

Anforderungen an die bauliche Gestaltung
(Geltungsbereich 1 und 2)

Den folgenden baugestalterischen Festsetzungen liegt § 103 Abs. 1 BauO NW in Verbindung mit § 103 Abs. 1/1, 2, 4 und 5 BauO NW zugrunde.

1. Außenwände ohne Giebelflächen:

- 1.1 Im Erdgeschoß sind Sichtbeton, Sichtmauerwerk in Kalksandsteinen geschlämmt, weißer oder weißgrauer Putz oder eine Kombination dieser Materialien zulässig. Glas- und Fensterkonstruktionen sind rahmenlos oder mit dunkelfarbenem Rahmen vorzusehen. Weiterhin sind Fensterkonstruktionen aus Aluminium in Eloxalfarbe "dunkelbronze" oder "natur" zugelassen.

Für den Geltungsbereich 2 sind zusätzlich noch dunkelrote, rostbraune oder anthrazitfarbene Verblender mit matter Oberfläche, Naturschiefer oder naturschieferfarbene Kunstschiefer in altdeutscher- oder Rechteckdekung (englischer Deckung) zugelassen.

- 1.2 In den Obergeschossen sind Naturschiefer oder naturschieferfarbener Kunstschiefer in altdeutscher- oder Rechteckdekung (englischer Deckung) sowie starkfarbig verputzte Fassaden evtl. in Verbindung mit Sichtbeton zugelassen.

Glaskonstruktionen sind rahmenlos, mit weißem Rahmen oder Aluminium "natur" zugelassen. Balkonbrüstungen in Sichtbeton, Naturschiefer, transparente oder farblose Glas- oder Kunststoffplatten mit glatter Oberfläche.

Für den Geltungsbereich 2 werden zusätzlich weißer oder weißgrauer Putz, dunkelrote, rostbraune oder anthrazitfarbene Verblender mit matter Oberfläche zugelassen.

Alle Kunststoffe mit Holzimitation sind ausgeschlossen.

2. Giebelflächen

- 2.1 Materialien zugelassen wie unter 1.2.

- 2.2 Abweichend davon können tragende Fachwerkkonstruktionen aus naturbelassenem dunkelm oder weißgestrichenem Holz vorgesehen werden.

3. Dachflächen

- 3.1 Die geeigneten Dachflächen sind in Naturschiefer, naturschieferfarbenem Kunstschiefer sowie anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken.

- 3.2 Für Kamine sind Naturschiefer sowie naturschieferfarbener Kunstschiefer oder Asbestzementschiefer anthrazit zugelassen.
- 3.3 Flachdächer sind mit weißem Perlkies deckend abzustreuen.
- 3.4 Dachüberstände der geneigten Dächer sind unzulässig.
- 3.5 Gesimse sind in Sichtbeton, hellgestrichenem Holz oder geschiefert zugelassen.

4. Dachaufbauten und Drempel

Dachaufbauten und Drempel sind für den Bereich 1 unzulässig.

5. Tiefgarage

Die seitlichen Stützmauern an der Tiefgaragenzufahrt sind in Sichtbeton auszubilden.

6. Gestaltung der Außenanlagen (Geltungsbereich 1 und 2)

- 6.1 Die begeh- und befahrbaren Außenflächen sind in kleinformatigem Natur- oder Betonpflaster auszuführen (Verbundpflaster ausgeschlossen). Die Markierungen der Stellplätze auf dem Parkplatz sind durch hellere oder dunklere Pflastersteine vorzunehmen.

Für den Geltungsbereich 2 wird Verbundpflaster zugelassen.

- 6.2 Sind durch Höhenlagen Terrassierungen oder Brüstungen bedingt, so sind die Wandflächen in Sichtbeton auszuführen und mit hängendem Grün zu gliedern.

- 6.3 Zur Auflockerung der befestigten Flächen sind gärtnerisch gestaltete Grünflächen und Baumgruppen aus einheimischen Gewächsen vorzusehen.

7. Müllbehälter

Müllbehälter sind innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen an geeigneten Stellen gruppenweise unterzubringen.

8. Antennen (Geltungsbereich 1)

Innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 1. Änderung, sind Einzelantennen für den Rundfunk- und

Fernsehempfang nicht zulässig. Für jeden Baukörper ist zu diesem Zweck eine Gemeinschaftsantennenanlage zu errichten, und zwar möglichst unter Dach. Sonstige Antennen, z. B. Einzel- oder Gemeinschaftsantennenanlagen für Amateurfunker, bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

9. Freileitungsanschlüsse zur Elt.-Versorgung sind nicht gestattet.
10. In den Geltungsbereichen 1 und 2 sind Spanndrähte für freihängende Straßenbeleuchtung und Freiflächenbeleuchtung nicht gestattet.
11. Werbeflächen

Es ist nicht gestattet, freie Fassadenflächen für Fremdwerbung zu nutzen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, vom Regierungspräsidenten in Köln mit Verfügung vom 13.04.1976, Az.: 34.3.6.2 genehmigte Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung wurde mit der Maßgabe genehmigt, das Wort "Genehmigung" in § 4 Abs. 8 Satz 3 der Satzung durch das Wort "Zustimmung" zu ersetzen. Der Rat der Gemeinde ist dieser Maßgabe durch Beschluß vom 13.07.1976 beigetreten.

Die in § 1 Satz 1 der Satzung angesprochene Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 25 im Maßstab 1 : 1 000 wird bei der öffentlichen Bekanntmachung im Kreisblatt für den Oberbergischen Kreis nicht maßstäblich wiedergegeben. Das Original kann im Rathaus Marienheide, Zimmer 12, eingesehen werden.

Marienheide, 15. Juli 1976
Luis
Bürgermeister

U/V
Anlage zur Satzung über
die besonderen Anforderun
an die Baugestaltung des
Ortskernes Marienheide

(Luis) Bürgermeister



