

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91 / SGV. NW. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1975 (GV. NW. 304), und § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96 / SGV. NW. 232), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 15. Juli 1976 (GV. NW. S. 264).

- 1) Die Höhenlage der Gebäude ist jeweils mit der Gemeinde abzustimmen. ~~Baulinien müssen mit mindestens 40 % der geplanten Baukörper angehalten werden.~~

Im Bereich des Grundstücks der Gemarkung Marienheide Flur 6 Parzelle Nr. 787, Eigentümerin ist zur Zeit die Firma Bergische Gardinenindustrie, sind zur B 256 zwei Vollgeschosse als Höchstzahl zulässig. Aus topographischen Gründen dürfen talseits drei Vollgeschosse als Höchstzahl errichtet werden. Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit II/III angegeben.

- 2) Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,50 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dieses gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze weniger als 5,50 m beträgt. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Gemeinde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässig, wenn schwierige Geländeverhältnisse eine Unterschreitung des Mindestabstandes erforderlich machen. Soweit Baulinien festgesetzt sind, sind diese auch einzuhalten.

- ~~3) Im Geschosswohnungsbereich sind 1,25 Gemeinschaftsstellplätze/WE an geeigneter Stelle auf privatem Grundstück anzulegen. Mindestens 50 % dieser Stellplätze sind in Tiefgaragen einzurichten.~~

- 4) OK Tiefgarage darf 2,50 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

- 5) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen. Vorgärten dürfen nur zum Garten hin eingezäunt werden. Die Abgrenzung gegen die Verkehrsfläche kann durch Kantensteine oder Hecken sowie Mauern bis zu 0,40 m Höhe ohne Aufsatz erfolgen.
- 6) Mülltonnen sollen innerhalb der Gebäude an geeigneter Stelle untergebracht werden. Außerhalb der Gebäude dürfen diese nur in vorgefertigten Mülltonnenschränken oder besonders angelegten Plätzen angeordnet werden.
- 7) Für Geschoßwohnungen sind im Bereich der mit einem 5 versehenen Stellen innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der Wohnungen private Kinderspielplätze anzulegen. Größe der Spielplätze 5,0 qm/WE, Mindestgröße 30,0 qm.
- 8) Für Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Schwarzschiefer, schwarzschieferfarbene Asbestzementplatten, Sichtbeton, Holz, Kalksandstein, Klinker, Putz. Ausnahmen können in begründeten Fällen in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen werden.

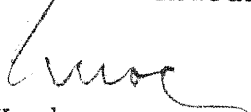
Für die geneigten Dächer sind nur schwarze bzw. dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien wie Schiefer und Ziegel zugelassen. Die Traufenüberstände dürfen maximal 0,70 m, die Ortgangüberstände maximal 0,50 m betragen.

Flachdächer sind mit Kies abzudecken.

- 9) Drempel bei mehr als 2geschossigen Gebäuden sind unzulässig.
- 10) ~~In Mischgebieten (MI) werden gemäß § 6 (2) Tankstellen aus-~~
~~geschlossen. Produktionsstätten sind auf dem Grundstück der Ge-~~
~~markung Marienheide Flur 6 Parzelle Nr. 787, Eigentümerin~~
~~ist zur Zeit die Firma Bergische Gardinenindustrie, nicht~~
~~gestattet.~~ Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nicht zuläs-
sig. Im Mischgebiet (Parzelle Nr. 787) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
die Betriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
- 11) Entsprechend der Forderung des Forstamtes Wipperfürth wird der Fußweg zwischen der Alten Heidestraße entlang des Bahndammes so ausgebaut, daß er bei Bedarf von Holzabfuhrfahrzeugen befahren werden kann. Um an die weiteren Forstflächen heranzukommen, wird der Brandschutzstreifen entlang der Bundesbahnlinie auf eine Länge von etwa 80 bis 100 m geringfügig verbreitert und notfalls befestigt.

Marienheide, 26.04.1979

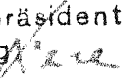
GEMEINDE MARIENHEIDE
Der Gemeindedirektor


Knabe

gehört zur Genehmigung

vom 06.11.1981

Az. 35.2.12-6401-5099/81

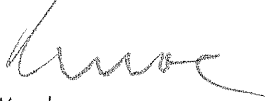
Der Regierungspräsident
Im Auftrag 

(Liese)

Die auf Blatt 1 und 2 erfolgten Streichungen wurden aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 06.11.1981 - 35.2.12-6401-5099/81 - vorgenommen.

Marienheide, 11.01.1982

GEMEINDE MARIENHEIDE
Der Gemeindedirektor

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Knabe', written over the printed name.

Knabe

Bebauungsplan Nr. 34 „Hubertusweg / Schlenke“ 5. Änderung

Textlichen Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung

Erweiterung der rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen vom 26.04.1979

zu 10)

Mischgebiet - MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe

lediglich bis zu einer Verkaufsfläche von 250 qm zulässig sind.

Marientheide, 20.05.2003