

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt"

Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Für den in dem beigelegten Lageplan gekennzeichneten Änderungsbereich gilt künftig die Baunutzungsverordnung (BauN-VO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757) in der z. Z. gültigen Fassung.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen um folgenden Punkt ergänzt:

"Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten
aller Art sowie Einzelhandelsbetriebe
mit Ausnahme von Baustoff- und Kfz-Han-
del."

Einzelhandelsgeschäfte als Bestandteil eines Gewerbebetriebes sollen weiterhin zulässig sein, sofern Produkte eigener Herstellung veräußert werden.

Marienheide,

Gummersbach,

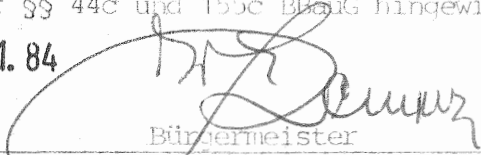
Der Oberkreisdirektor

Im Auftrag

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNGEN

Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 12 BBauG und die Genehmigungsverfügung des Oberkreisdirektors gem. § 4 GO NW sind am **30. 11. 84** bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf §§ 44c und 155c BBauG hingewiesen.

Marienheide, **30. 11. 84**


Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Planunterlage entspricht dem § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Marienheide

1. Änderung

Die o.a. Rechtsgrundlagen beziehen sich nur auf die im Rahmen dieser Änderung vorgenommene Erhöhung der Ausnutzung.

GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN :

	VON	NACH
ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	II	III
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(1,2)	(2,0)

GEMÄSS § 9 ABS. 3 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 7 BauNVO SIND IM 3. OBERGESCHOSS NUR EMISSIONS-NEUTRALE NUTZUNGEN WIE BÜRO, LAGER UND VERWALTUNG SOWIE WOHNUNGEN IM SINNE DES § 8 ABS. 3 BauNVO ZULÄSSIG.

Rechtskraft: 01.12.1984



GELTUNGSBEREICH DES
RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES



GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL WERDEN IN DEM GEKENNZEICHNETEN BEREICH GEÄNDERT. ALLE ANDEREN FESTSETZUNGEN BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT UND SIND DEM ORIGINAL-BEBAUUNGSPLAN IM M. 1:500 ZU ENTNEHMEN !!!

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 36 - Gewerbegebiet Rodt der Gemeinde Marienheid

Rechtsgrundlage

a) Für die planungsrechtlichen Festsetzungen

§§ 2, 8 und ff. des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I 1960, Seite 341) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I 1962, Seite 429), Neufassung der BauNVO vom 26.11.1968 (BGBl. I 1968, Seite 1237), jeweils in der neuesten Fassung.

b) Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen

§ 103 der Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GVNW Seite 96) in Verbindung mit
§ 9 Abs. 2 BBauG und
§ 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GVNW 1960, Seite 433) und
§§ 8 und 9 der BauO NW vom 27.1.1970 (GV NW 1970, Seite 249) in Verbindung mit dem Runderlaß des Innenministers des Landes NW vom 24.2.1971 (Min.Bl. NW Nr. 425, Seite 564) sowie § 16 der Gewerbeordnung vom 4.8.1960 (BGBl. I, Seite 690) und Änderung vom 5.7.1971 (BGBl. I, Seite 885) in der jeweils neuesten Fassung.

Bestandteile

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Festsetzungen zu a)

1.1 Dachformen

Die eingetragenen Firstrichtungen der Gebäude und die Dachneigungen sind einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anpassung an bestehende Bebauung erforderlich ist.

1.2 Innere Begrünung

Vorhandene Bäume und Baumgruppen sind bei der Planung der jeweiligen Projekte einzubeziehen.

Die anbaufreien Schutzstreifen entlang der geplanten Land-

straße EL 337 sind gemäß § 9 (1), 15 und 16 BBauG zu begrünen. Darüber hinaus ist die hintere, nicht bebaubare Grundstücksgrenze entlang der östlichen Plangrenze (Richtung Müllenbach) auf der gesamten Länge aus landschaftspflegerischen und umweltschützenden Erwägungen mit mittelhohen heimischen Gehölzen abzapflanzen.

1.3 Zusätzliche Festsetzungen im Gewerbegebiet (GE)

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten (GE) sind nach § 8 Abs. 4 BauNVO in den Bereichen 1 Anlagen zugelassen, von denen nur Lärm einer solchen Lautstärke ausgeht, daß die in der "TA-Lärm" festgelegten Lautstärkenwerte nicht überschritten werden.

Zugelassen sind Anlagen, von denen keine ab Nutzungsgrenze des Mischgebietes (MI) spürbaren Erschütterungen ausgehen.

Außerdem gilt in den Bereichen 2 zu den vorstehenden Beschränkungen noch zusätzlich:

Zugelassen sind Anlagen, die keine verfahrenstechnischen bedingten Ableitungen in Form von Gasen, Dämpfen, Stäuben (Ruß), Aerosolen und Gerüchen besitzen. Zugelassen sind auch Anlagen zur Beheizung von Gebäuden und betrieblichen Anlagen.

- 1.4 Entsprechend § 1 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, daß alle Anlagen, die in den Baugebieten MI = § 6 und GE = § 8 ausnahmsweise zugelassen sind, allgemein zulässig sind.

Festsetzungen zu b)

1.1 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind dunkelfarbige Eindeckungsmaterialien zu verwenden (dunkle Dachziegel oder Schiefer).

1.2 Drempel

Drempel sind bei Dachneigungen bis 28 ° nicht zulässig.

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind max. 1,10 m über fertiger Dachhaut zulässig. Die max. Höhe beträgt Oberkante Fußboden bis Oberkante Gaubendecke 2,00 m. Der Mindestabstand vom Ortgang beträgt bei Einzelhäusern sowie bei Doppelhäusern von den freistehenden Giebeln 1,50 m. Bei aneinandergesetzten Giebeln sind Dachgauben bis zur Grenze zulässig.

1.4 Sockel

Die Sockelhöhen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,25 m betragen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden max. 0,50 m. Ausnahmen infolge besserer Anpassung an die Nachbargebäude können zugelassen werden.

1.5 Geschoßhöhen

Die Traufhöhen über dem Sockel dürfen im GE-Gebiet, soweit sie nicht an bestehende Gebäude angepaßt werden, bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m, die Geschoßhöhe bei mehrgeschossigen Gebäuden je 3,25 m nicht übersteigen. Für das Mischgebiet (MI) gelten die Bestimmungen der BauO NW (§ 2, §§ 59 und ff.)

1.6 Fassadengestaltung

Für die Außenflächen der Wände sind nur solche Materialien zu verwenden, die sich den gut gestalteten Altgebäuden anpassen.

1.7 Einfriedigungen

Generell wird die äußere Einfriedigung im Bereich der Baugrenzen geführt. Die Einfriedigung wird möglichst in Drahtknotengeflecht mit Vierkantpfosten erstellt. Die erforderlichen Höhen bestimmen sich nach den örtlichen Notwendigkeiten bis zu einer Höhe von max. 2,00 m.

Diese textlichen Festsetzungen sind gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, Seite 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Marienheide vom 30.3.1971 aufgestellt worden.

Marienheide, den 20.8.1973