

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 39 "Dannenberg" der Gemeinde Marienheide

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), sowie der Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I 1969, Seite 11).

b) Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen

§ 103 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5, sowie Abs. Nr. 3 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) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.4.1970 (GVNW Seite 299/SGVNW 231).

Bestandteile

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

Festsetzungen zu a)

1. Die Höhenlage der Gebäude ist jeweils mit der Gemeinde abzustimmen.

Für die Bauzeile nördlich des Höhenweges sind im Bebauungsplan Sockelhöhen bezogen auf das Straßenniveau ausgewiesen.

2. In den Dorfgebieten (MD) wird gem. § 5 (3) BauNVO Intensivviehhaltung ausgeschlossen.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG sind die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke bzw. Grundstücksflächen insbesondere zur freien Landschaft hin, mit standortspezifischen einheimischen Gehölzen zur Eingliederung in die Landschaft abzupflanzen.

Festsetzungen zu b)

1. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen der Vorgartenbereiche entlang der Begrenzungslinie, d.h. Trennung zwischen öffentlichen Verkehrs- und privater Grundstücksfläche sind nur mit Holzzäunen als Halbstangenzäune oder Naturhecken einzufrieden, deren Höhe 1 m nicht überschreiten darf.

Sichtbehinderungen des Fahrverkehrs an Grundstücksausfahrten und an Straßeneinmündungen (Eckgrundstücke) sind nicht statthaft.

Sind Stützmauern zum Höhenausgleich des Geländes entlang der Begrenzungslinie unbedingt erforderlich, so können diese auf der Mauerkrone Zäune bis 0,50 m Höhe erhalten.

Diese Abgrenzung darf in Holz oder als schmiedeeisernes Schutzgitter, aber auch als Hecke unmittelbar hinter der Maueroberkante mit beliebiger Pflanzenwahl erstellt werden.

2. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dies gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5 m beträgt.

3. 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.

4. Für Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden:

Schwarzschiefer, schwarzschieferfarbene Asbestzementplatten, Sichtbeton, Holz, Kalksandstein, Putz- und Klinker. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert. Aneinander gebaute Gebäude müssen in der Gestaltung einander angepaßt werden.

Für die geneigten Dächer sind nur schwarze bzw. dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien wie Schiefer und Ziegel zugelassen.

5. Drenpel sind bei einer Dachneigung unter 40° unzulässig.

6. Vorstehende Tür- und Terrassenüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichem Material werden nicht zugelassen.

Genehmigt
Köln, den 8/12 1977

Der Regierungspräsident
Im Auftrage



17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dannenberg“

Rechtskraft: 21.10.2011

Erweiterung der textlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlage der erweiterten gestalterischen Festsetzung ist die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV.2000 S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung

Die bisher rechtsgültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dannenberg“ werden unter

b) gestalterische Festsetzungen

wie folgt erweitert:

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zugelassen. Die Garagen sind zu begrünen oder vollständig mit Kies abzustreuen. (Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auf diesen Flachdächern (z. B. Solaranlage, Photovoltaik) sind hiervon abweichend zulässig.)