

## II. 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) vom 08.12.1986  
(BGBI. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen  
Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990  
(BGBI. I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung

#### b) Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen:

- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)  
vom 26.06.1984 (GV.NW S. 419, berichtigt  
S. 532/SGV 232) in der zur Zeit gültigen Fassung

#### Festsetzungen zu a)

-----

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 3 BauNVO für allgemein zulässig erklärt.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie der Kleintierhaltung dienen.

#### 1.2 Im Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO unzulässig.

#### 1.3 Im Sondergebiet (SO) - Campingplatz

Die ausgewiesenen Campingplatzgebiete dienen zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind.

Gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO wird die Zweckbestimmung "Campingplatz" mit dem Hinweis "überwiegend für längerfristig genutzte Standplätze" festgesetzt.

Auf die Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 10.11.1982 (GV. NW. S. 731 / SGV. NW. S. 232) wird verwiesen.

Weiterhin sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Allgemein zulässig sind:

1. Zelte, Caravane (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte
2. die nach Landesrecht erforderlichen Sanitärgebäude
3. die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
4. Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsküchen
5. dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitgestaltung
6. Anlagen für die Platzverwaltung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnung für den Platzwart
2. Bootshaus

#### 1.4 Im Sondergebiet (SO) - Erholungsheim

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in beiden Gebieten SO-Erholungsheim nur Anlagen zulässig, die nicht den allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO widersprechen.

#### 2. Erschließung

##### 2.1 Verkehrsfläche und Parkplätze (Stellplätze); (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### 2.1.1 Fahrstraßen

Fahrstraßen in den Baugebieten einschließlich der Uferrandstraße sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) auszubauen. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz ist für die Anlage der Erschließungswege die Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 10.11.1982 maßgebend.

##### 2.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen müssen außerhalb der Verkehrsfläche einen notwendigen Stauraum von mindestens 3,00 m haben. Dies gilt auch für Grundstücke, bei denen der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze weniger als 3,00 beträgt. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz regelt sich die Anlegung der Stellplätze nach der Campingplatz- und Wochenendverordnung vom 10.11.1982.

Stellplätze und Garagen sind einzugrünen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten heimischen Sorten der beigefügten Liste, Nrn. 4 und 5 zu erfolgen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bei hängigem Gelände darf die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens im WA und MI bergseitig im Mittel nicht mehr als 0,45 m über dem ursprünglichen Terrain liegen. Im flachen Gelände darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden im Mittel nicht höher als 0,50 m über Krone Straßenniveau liegen.

Ausnahmen von den Sockelhöhen sind nach § 31 (1) BauGB möglich, wenn mangelnde Standfestigkeit des Bodens, anstehendes Grundwasser oder Kanalaranschlußhöhen dies erfordern.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die besonders festgelegten Grünflächenstreifen sind zur landschaftlichen Eingliederung und Abschirmung mit standortspezifischen und heimischen Gehölzen der beigefügten Liste Nrn. 1, 3, 4 und 5 zu bepflanzen.

Es ist eine Reihenbepflanzung als Heckenbepflanzung im Raster von 1,50 x 1,50 m in einer Höhe von 0,60 - 1,00 m vorzusehen und mit Hochstämmen im Abstand von 15 m (evtl. truppweise) zu ergänzen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

6.2 Öffentliche Grünfläche - Badeplatz

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

6.3 Private Grünfläche - Zeltplatz

Die ausgewiesene Grünfläche - Zeltplatz dient zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Zeltplätzen.

Weiterhin sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Allgemein zulässig sind:

1. die nach Landesrecht erforderlichen Sanitärgebäude
2. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitgestaltung,

soweit sie Bestandteil des Zeltplatzes sind, dessen Betrieb und Gestaltung dienen und eine untergeordnete Fläche in Anspruch nehmen.

7. Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

entfällt

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im MI und WA sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Mindestabstand von 30 m zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für die Forstwirtschaft eingehalten wird.  
Im SO "Campingplatz" sind Nebenanlagen unzulässig.

9. Landschaftspflege und -entwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung des Uferrandstreifens an der Talsperre ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In dieser Grünfläche sind pflanzliche Umgestaltungen vorzunehmen. Es handelt sich um eine Fläche von 4.750 m<sup>2</sup>. Für die zu entfernenden Nadelholzbestände hat eine Ersatzbepflanzung mit standortgerechten und heimischen Sorten der beigefügten Liste Nrn. 1, 3 und 4 im Raster von 1,50 x 1,50 m zu erfolgen und ist mit Hochstämmen truppweise je 100 m<sup>2</sup> zu ergänzen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Leitungstrassen der Ver- und Entsorgungsträger, die sich außerhalb der öffentlichen Flächen befinden, werden durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Selbiges trifft für private Erschließungsanlagen zu. Diese Privatwege werden ebenfalls mit entsprechender Zweckbestimmung fortgeschrieben.

11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz sind Standplätze für die Müllbehälter als Gemeinschaftsanlagen anzulegen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und heimischen Sorten der beigefügten Liste Nrn. 4 und 5 zu erfolgen.

12. Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12.1 Öffentliche Parkplätze sind in einem Raster von max. 10 x 10 m mit einem standortspezifischen Baum der Liste Nrn. 1 und 2 zu bepflanzen. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Pflanzflächen ist eine Reihenbepflanzung als Heckenbepflanzung im Raster von 1,50 x 1,50 m in einer Höhe von 0,60 - 1,00 m vorzusehen und mit Hochstämmen im Abstand von 15 m (evtl. truppweise) zu ergänzen.  
Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und heimischen Sorten der beigefügten Liste Nrn. 1, 3, 4 und 5 zu erfolgen.

12.2 Innerhalb der Flächen mit der Nutzungsbestimmung Campingplatz ist entlang der Erschließungswege baumartig wachsendes standortspezifisches Begleitgrün entsprechend der beigefügten Liste Nrn. 1 und 2 alle 15 m anzupflanzen.  
In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind Grundstücke bzw. Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit standortspezifischen einheimischen Gehölzen der beigefügten Liste Nrn. 1 und 3 zur Eingliederung in der Landschaft abzupflanzen.  
Es ist eine Reihenbepflanzung als Heckenbepflanzung im Raster von 1,50 x 1,50 m in einer Höhe von 0,60 - 1,00 m vorzusehen und mit Hochstämmen im Abstand von 15 m (evtl. truppweise) zu ergänzen.

12.3 Im Bereich des Zeltplatzes (privates Grün) sind innerhalb der umgrenzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortspezifische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und heimischen Sorten der beigefügten Liste Nrn. 1, 3 und 4 zu erfolgen.  
Es ist eine Reihenbepflanzung als Heckenbepflanzung im Raster von 1,50 x 1,50 m in einer Höhe von 0,60 - 1,00 m vorzusehen und mit Hochstämmen im Abstand von 15 m (evtl. truppweise) zu ergänzen.

13. Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle vorhandenen Bäume und Sträucher, die nicht im überbauten Flächenbereich stehen, sind während der Bauphasen zu schonen und zu erhalten.  
Weiterhin sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,20 m, gemessen 1 m über Erdbodenkante, in den Baugebieten außerhalb der zu überbauenden Fläche grundsätzlich zu erhalten.  
Dies gilt nicht für Koniferen (Fichte, Kiefer, Lebensbaum).

Im Uferbereich der Talsperre ist der gesamte vorhandene Bewuchs zu erhalten, soweit er nicht von den Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB betroffen ist.

14. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein Altlastenstandort einer ehemaligen Metallverarbeitung. In diesem Bereich (Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstücke Nrn. 494 und 495) sind bereits Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Der Standort ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstück-Nr. 495, sind weder An- noch Neubauten zulässig. Dieses trifft auch für Garagenstellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Kinderspielflächen zu.

## Festsetzungen zu b)

### 1. Dachformen und Dachneigungen

Im WA und MI sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bzw. 30° bis 45° zulässig.

Im SO Campingplatz (auch Verwaltungs- und Sanitärgebäude) sind nur Dächer bis zu 15° Neigung zulässig. Dachaufbauten sind dort generell nicht zulässig.

Dachüberstände dürfen nicht mehr als 0,50 m auskragen.

Die Garagen im WA und MI sind mit Flach- oder Pultdächern bis zu 15° Neigung oder mit Satteldächern, deren Dachneigung dem Hauptkörper entspricht, zu versehen.

### 2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, daß die Abfallbehälter von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und heimischen Sorten der beigefügten Liste Nrn. 4, 5 und 6 zu erfolgen.

### 3. Vorgärten und Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Mauern, Hecken oder Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Diese dürfen innerhalb der Vorgärten - entlang der Straßen und befahrbaren Wege - und innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen bis zu 80 cm und im übrigen bis zu 2,00 m hoch sein. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und heimischen Sorten der beigefügten Liste Nrn. 4 und 5 zu erfolgen.

Lagerplätze sind unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Forderungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit einer mindestens 1,80 m hohen Einfriedigung abzugrenzen.

Sind Stützmauern zum Höhenausgleich des Geländes entlang der Straßenbegrenzungslinie 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 erstellt werden.

Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und heimischen Sorten der beigefügten Liste Nr. 5, erweitert durch Buchsbaum (*Buxus semper vivens*) Eibe (*Taxus baccata*) und verschiedene Rosenarten zu erfolgen.

### 4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit den übrigen Grundstücksflächen als jeweilige Gesamtgrundstücksfläche zu betrachten und zu bepflanzen. Dieses hat mit standortgerechten und heimischen Sorten der beigefügten Liste Nrn. 1, 3 und 4 zu erfolgen.

## Pflanzenliste für

### 1. Bäume für den Randbereich

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Walnuß	Juglans regia
Wildkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißbirke	Betula pendula
Ulme	Ulmus glabra
Schwarzerle	Alnus glutinosa (auf nassem Standort)
Ostbäume aller Arten (Halb- oder Hochstämme)	

### 2. Bäume an Straßen und Plätzen

Winterlinde	Tilia cordata
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

### 3. Sträucher in offener Landschaft

Hasel	Corylus avellana
Kätzchenweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Stechhülse	Ilex aquifolium
Faulbaum	Rhamnus frangula
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus
Feldrose	Rosa arvensis
Hundrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna u. C. laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Brombeere	Rubus fruticosus

#### 4. Sträucher im Innenbereich

Hundrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Weißdorn	Crataegus monogyna u. C. laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Goldregen	Laburnum anagyroides
Flieder	Syringa vulgaris
Stechhülse	Ilex aquifolium
Eibe	Taxus baccata
Wacholder	Juniperus communis
Seidelbast	Daphne genkya
Kornellkirsche	Cornus mas
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Beerenobst (Johannisbeere, Stachelbeere, u.s.w.)	

#### 5. Schnitthecken

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna u. C. laevigata
Buchsbaum	Buxus sempervirens (bis 60 cm Höhe)

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brucher Talsperre"

### Ergänzung der textlichen Festsetzungen nach der 3. öffentlichen Auslegung

#### Versickerung unverschmutzter Niederschlagswässer

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NW werden in Verbindung mit § 9 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- a) In den neuen Baugebieten (WA und SO) sind die Oberflächenwässer der Erschließungsanlagen über belebte Bodenschichten zu versickern.
- b) Die auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwässer der bebaubaren Bereiche aller Baugebiete sind auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung bzw. Verrieselung zu bringen.

#### Ausnahme zu a) und b):

Bereits durchgeführte Bodenuntersuchungen im WA-Gebiet des Einmündungsbereiches B 256/Müllenbacher Straße haben gezeigt, daß nicht sämtliche anfallenden Niederschlagswässer schadlos versickert werden können. In diesem Ausnahmefall ist eine Einleitung des nicht versickerungsfähigen Anteils über ein Rigolen-Filtersystem mit Überlauf in einen gemeindlichen Regenwasserkanal zum Vorfluter (Brucher Talsperre), möglich. Die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Einleitung in eine Kanalisation ist nicht machbar, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein reines Schmutzwasserentsorgungssystem besteht.

Es wird darauf hingewiesen, daß für die Beseitigung der Niederschlagswässer durch Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in einen Vorfluter eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (Oberkreisdirektor in Gummersbach) eingeholt werden muß.

Marienheide, 07.03.1996