Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen und Bestandteile:

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 2256), nach der Baunutzungsverordnung - BauNVO- in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1764) und nach § 103 der Landesbauordnung - BauO NW - in der Fassung vom 15.6.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299).

Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 sind gemäß § 1 (3) BauNVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

2. Gliederung der Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO:

Gemäß Runderlaß des MAGS vom 25.7.1974, geändert durch Runderlaß vom 2.11.1977 sind in:

GE 1 Betriebsarten der Nr. 1 - 193 unzulässig
GE 2 Betriebsarten der Nr. 1 - 175 unzulässig
GE 3 Betriebsarten der Nr. 1 - 162 unzulässig
GE 4 Betriebsarten der Nr. 1 - 87 unzulässig

3. Bauliche Anlagen:

Zur Wohnbebauung hin dürfen die baulichen Produktionsanlagen keine Fenster, Tore, Be- und Entlüftungsanlagen oder ähnliches beinhalten, über die Immissionen zum Wohngebiet hin möglich sind. Lärmabschirmende Büro- und Sozialgebäude sind bezüglich ihrer baulichen Gliederung und Gestaltung der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die im Bebauungsplan ausgewiesene maximale Geschossigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes/Sondergebietes darf im Mittleren:

4.1 im nord-westlichen Planbereich

- in einem Abstand von 60,0 m südlich der B 256 bis zur Kreuzung Kotthauserhöhe die max. Höhe von 10,0 m, bezogen auf die festgelegte Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (B 256) nicht überschreiten.
- südlich der in 4.1 genannten Grenze bis zur

4.1.1 geplanten Erschließungsstraße die max. Höhe von 7,0 m, bezogen auf die festgelegte Höhenlage der zur Erschließungsseite des Grundstücks hin gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

4.2 im südlichen Planbereich

- südlich der geplanten Erschließungsstraße die max. Höhe von 9,0 m, bezogen auf die festgelegte Höhenlage der zur Erschließungsseite des Grundstücks hin gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

4.3 im östlichen Planbereich

- die Höhe von max. 8,0 m, bezogen auf das gewachsene Erdreich nicht überschreiten. Die Höhenangaben der Kartengrundlage sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.3.1 Talseitig darf die Höhe von 11,0 m über gewachsenem Erdreich nicht überschritten werden.

5. Nebenanlagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

6. Bepflanzung (§9 (1) 25 a, BBauG):

Die Schutzfläche ist grundsätzlich lückenlos mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sind Zu- und Ausfahrten in einer Breite von max. 10,0 m und in einem Abstand von mindestens 40,0 m zulässig. Unzulässig sind Zu- und Ausfahrten zur B 256 mit Ausnahme der bestehenden Zufahrten im süd-westlichen Planbereich.

Innerhalb der Schutzflächen im südlichen Planbereich als auch entlang der geplanten Erschließungsstraße sind Stellplätze bzw. dem Charakter des Baugebietes entsprechende Nebenanlagen zulässig, sofern diese Nutzungen im Sinne der Begrünung untergeordnet ist.

7. Sicherung der Infrastruktur (§ 9 a BBauG):

Die Zulässigkeit von Neubauten über das Maß der vorhandenen baulichen Anlagen hinaus ist erst dann zulässig, wenn die Errichtung der Erschließungsanlagen (Anlagen des Verkehrs, der Versorgung bzw. Entsorgung) sichergestellt ist.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

1. Fassaden:

Für die Fassadengestaltung sind nur folgende Materialien zulässig:

- Naturschiefer
- Kunstschiefer
- Metall
- Holz
- Kalksandstein
- Putz
- Sichtbeton bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stützen usw.)

Fenster sind auch in Metall und Kunststoff zulässig. Ausnahmen der Festsetzungen für Fassaden können gestattet werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert.

2. Dacheindeckungen:

Für geneigte Dächer sind nur dunkelgraue bis schwarze Eindeckmaterialien zulässig. Flachdächer sind einzukiesen.

3. Dachüberstände:

Traufüberstände sind bis max. 0,40 m, Ortgangüberstände bis max. 0,20 m zulässig.

4. Grundstückseinfriedungen:

Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen hin orientiert, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind sie nur bis maximal 1,20 m zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Für die Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig:
- Bruchsteinmauerwerk
- Holz
- Stahl
- Maschendraht (kunststoffbeschichtet)

4.1 Eingrünung:

Zur Abschirmung der verschiedenartigen Betriebseinheiten untereinander ist im Hinblick auf eine sinnvolle Anpassung an die Landschaft eine Eingrünung bzw. Bepflanzung entsprechend dem im Zuge des Bauantrages zu erstellenden Bepflanzungsplan vorzunehmen. Für die Eingrünung ist die Anpflanzung heimischer, in Aufbau und Wuchsleistung aufeinander abgestimmte Laubhölzer/Nadelhölzer vorzusehen. Zwischen Betriebseinheiten ist ein Pflanzstreifen von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (6) BBauG:

1. Freizuhaltende Sichtflächen:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen "freizuhaltenden Sichtflächen" sind von allen sichtbehindernden Aufbauten sowie Bewuchs über 0,60 m Höhe freizuhalten.

Marienheide, 10.12.1981

GEMEINDE MARIENHEIDE
Der Gemeindedirektor

Knabe

gehört zur Genehmigung
vom 07. Dezember 1981
Az. 35.2.12-bkol-5100/81
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
(Liese)