

Bebauungsplan Nr. 48
"Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe"

Teil 1

1. Änderung und Erweiterung

2. Offenlage

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zum Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe", 1. Änderung und Erweiterungen
-

Grundlage der Gliederung der Baugebiete und der zulässigen Nutzungen ist der Runderlaß des MAGS vom 25.07.74, geändert durch Runderlaß vom 02.11.77 sowie die Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Köln für den räumlichen Bereich der 1. Änderung.

GE 4

Unzulässig sind Betriebsarten der Nummern 1 - 87 des Runderlasses des MAGS vom 25.07.74, geändert durch Runderlaß vom 02.11.77.

Grundlage der Gliederung der Baugebiete und der zulässigen Nutzungen ist der Runderlaß des MURL vom 21.03.90 für den räumlichen Bereich der Erweiterung.

GE 4 *

Nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I - IV.

2. Ausschluß der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung
-

- 2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind gewerbliche Anlagen für den Sport im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

- 2.2 In den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Eine Ausnahme zu den Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben kann nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Verkaufsstelle 250 qm nicht überschreitet.

3. Ausschluß von Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

4. Park- und Stellflächen im räumlichen Bereich der GE 4* - Flächen

Park- und Stellflächen sind aus wassergebundener Decke oder Pflaster mit Abstandshaltern herzustellen.

5. Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten GE - Flächen ist mit maximaler Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine.

6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für Stützmauern

Stützmauern sind zu begrünen. Dabei ist je 5 m angefangene Wandlänge mindestens 1 Pflanzbeet in einer Größenordnung von mindestens 80 x 80 cm mit Kletter- und Rankgewächsen wie z.B. Blauregen, Efeu, Geißblatt, Pfeiffenwinde, Schlingenknocherich, wilder Wein fachgerecht zu bepflanzen. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter-/Rankhilfen vorzusehen.

7. Begrünung von Wandflächen von Gewerbebetrieben GE 4* - Bereich

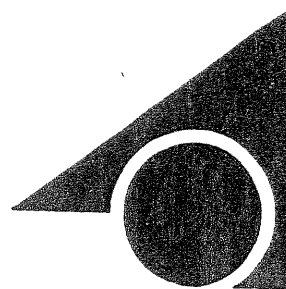
Wandflächen von Gewerbebetrieben, die größer als 50 qm sind und einen Öffnungsanteil unter 25 % aufweisen, sind zu begrünen.
Pflanzenauswahl: Pfeiffenwinde, Waldrebe, Efeu, Kletter-Hortensie, Geißblatt, wilder Wein, Schlingenknocherich, Blauregen.
Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Rank- und Kletterhilfen vorzusehen.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für den räumlichen Bereich der 1. Änderung ohne die GE 4* - Fläche

Die gewerblichen nicht überbaubaren Flächen mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit bodenständigen Laubbäumen und Laubstraucharten, die im folgenden beispielhaft aufgezählt sind anzupflanzen: Hainbuche, Schneeball, Schwarzerle, Faulbaum sowie die übrigen Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation.
Vorhandene bodenständige Laubbäume und Laubstraucharten, die den im vorgenannten Satz gestellten Anforderungen entsprechen, sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

9. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der GE 4* - Fläche

Die Flächen sind grundsätzlich entsprechend dem als Anlage zur Begründung beigefügten Grünordnungsplan und dem landschaftspflegerischen Ausführungsplan zum Grünordnungsplan zu realisieren.
Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b in Verbindung mit Nr. 20 BauGB sind wie folgt zu realisieren:



Es sind standortgerechte Landschaftsgehölze in unterschiedlich strukturierten drei Zonen zu bepflanzen.

- Waldsaum
mit Krautsaum und niedrigem strauchartigem Gehölz
- Zone II
mittelhohe bis hohe Sträucher, sowie vereinzelt Bäume 2. Ordnung
- Zone III
Baumbestand mit Baumarten 2. Ordnung

Als Pflanzqualitäten sind leichte Sträucher, 1 x v., 70 - 120 oB, (Sträucher) sowie leichte Heister 1 x v., 100 - 150 oB, sowie Einzelheister 2 x v., 150 - 200 oB, zu verwenden.

Alternativ dazu können auch Forstpflanzen in entsprechender Güte verwendet werden.

Näheres regelt der Grünordnungsplan sowie der landschaftspflegerische Ausführungsplan zum Grünordnungsplan, die der Begründung als Anlage beigelegt sind.

10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im räumlichen Bereich der GE 4* - Flächen

Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im räumlichen Bereich der GE 4* - Flächen in dem mit A gekennzeichnetem Bereich durch eine mittelhohe Strauchpflanzung zu realisieren. Es sind hochstämmige, großkronige Einzelbäume (Bergahorn, Winterlinde), ein Baum pro lfd. 10 m Fassade in der Qualität 3 x v., oB, 18-20 mit entsprechenden Dreibockverankerungen zu realisieren.

In dem mit B gekennzeichneten Bereich sind mittelhohe bis hohe Baum- und Strauchpflanzung mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu realisieren.

In dem mit C gekennzeichneten Bereich sind mittelhohe bis hohe Baum- und Strauchpflanzung mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu realisieren. Zusätzlich ist entlang der Erschließungsstraße die Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen, ein Baum pro lfd. 10 m Fassade, zu realisieren.

Näheres zu den Bereichen A, B, C regelt der Grünordnungsplan sowie der landschaftspflegerische Ausführungsplan zum Grünordnungsplan, die der Begründung als Anlage beigelegt sind.

11. Unterbrechungen auf den § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Flächen im GE 4* - Bereich -

Unterbrechung auf den § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB - Flächen sind für eine maximal 10 m breite Ein- und Ausfahrt des jeweiligen Betriebsgrundstückes ohne Kompensation der Anpflanzungsfläche zulässig. Bei getrennter Ein- und Ausfahrt ist jeweils eine maximale Breite von 7,50 m ohne Kompensation der Anpflanzungsbereiche erlaubt.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, dürfen in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.

III. KENNZEICHNUNGEN/HINWEISE

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Das Gewerbegebiet liegt teilweise im Bereich einer ehemaligen Erd- und Bauschuttdeponie. Der Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es muß mit Setzungen und u.U. auch mit dem Auftreten von Deponiegas gerechnet werden.

IV. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 BAUORDNUNG

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 81 Bauordnung NW

Bei Neubauten gelten folgende Regelungen bezüglich der Fassadengestaltung:

Spielende Materialien sind nicht zulässig.

Die Farbtöne für die Fassaden sind im Rahmen der folgenden aufgelisteten RAL-Farbtöne mit den entsprechenden Hilfsbezeichnungen zu wählen.

Farbtonliste:

<u>RAL-Nr.</u>	<u>Hilfsbezeichnung</u>
RAL 1001	Beige
RAL 1013	Perlweiß
RAL 1014	Elfenbein
RAL 1015	Hellelfenbein
RAL 1024	Ockergelb
RAL 6029	Minzgrün
RAL 7003	Moosgrau
RAL 7006	Beigegrau
RAL 7008	Khakigräu
RAL 7023	Betongrau
RAL 7030	Steingrau
RAL 7032	Kieselgräu
RAL 7035	Lichtgräu
RAL 7038	Achatgräu
RAL 7044	Seidengrau
RAL 8003	Lehmbraun
RAL 8007	Rehbrau
RAL 8008	Olivbraun
RAL 9001	Cremeweiß
RAL 9002	Grauweiß
RAL 9010	Reinweiß
RAL 9018	Papyrusweiß

Naturschiefer ist als Fassadenmaterial unabhängig von obiger Farbliste grundsätzlich zulässig.

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 Kotthäuserhöhe 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 einzukieseln.

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.

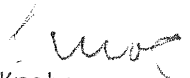
Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (6) BBauG:

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-bhwi-5100/81
Der Regierungsräsident
Im Auftrag 
(Liese)