

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet GE 6 gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das festgesetzte Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilflächen gegliedert.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Maximal ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².

Zulässiges Kernsortiment sind gemäß der unten aufgeführten „Marienheider Liste“:

47.2.0 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren

47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemittel

47.78.9 Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen

47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen

Alle weiteren zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der „Marienheider Liste“ sind als Randsortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

Sonstige Aktionswaren, die nur in einem begrenzten Zeitraum angeboten werden, sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Schrott- und Lagerplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sowie Tankstellen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind,
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Ebenso unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO jegliche Art von Fremdwerbung.

1.1.2 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes

In der Teilfläche des Gewerbegebiets GE 6 sind die Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VI des Anhangs 1 zum Abstandserlass (*RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007*) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Im GE 6-Gebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)

Die Höhe der Gebäude (GH) darf, gerechnet ab Oberkante des Fertigfußbodens, max. 12,50 m nicht überschreiten.

1.2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können von durch Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, Solarzellen etc., auf bis zu 1/3 der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden.

1.1. Abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Seitenlängen der Gebäude über 50,00 m zulässig sind.

1.2. Nebenanlagen

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

1.3. Bepflanzungen

Die Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern in einer Auswahl aus den Gehölzlisten A und B zu bepflanzen. Hierbei sind die zu bepflanzen Flächen anteilig mit 20 % Bäumen und 80 % Sträuchern zu versehen. Zu- und Ausfahrten sind in einer Breite von max. 13,50 m (17,50 m im Bereich der Aufweitung) zulässig.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten sind sichtbehindernde Anpflanzungen über 0,60 m Höhe unzulässig.

Gehölzliste

A Bäume

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Winterlinde *Tilia cordata*
Eiche *Quercus petraea*
Rotdorn *Crataegus monogyna* var. *rubra*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Buchsbaum *Buxus sempervirens*
Obstbäume aller Arten

B Sträucher

Eibe *Taxus baccata*
Wacholder *Juniperus communis*
Ilex/Stechhölse *Ilex aquifolium*
Weißdorn *Crataegus monogyna* u. *C. laevigata*
Pfaffenhütchen *Eunoiimus europaeus*

Kornellkirsche *Cornus max*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Winterjasmin *Jasminum nudiflorum*
Goldregen *Laburnum anagyroides*
Flieder *Syringa vulgaris*
Schmetterlingsstrauch *Buddleja spec.*
Buchsbaum *Buxus sepervirens*
Forsythie *Forsythia spec.*
Rosen *Rosa spec.* (alle Sorten)
Liguster *Ligustrum spec.*
Mahonie *Mahonia spec.*
Kirschlorbeer *Prunus laurocerasus*
Rhododendron *Rhododendron spec.*

2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NW

2.1. Fassaden

Signalfarbende Anstriche und Materialien sind nicht zulässig.

2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

2.3. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen, die zu Verkehrsflächen hin orientiert sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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:

- Stein
- Holz
- Stahl/Metall

2.4 Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze

Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind.

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, etc.) können im Rathaus der Gemeinde Marienheide, Hauptstraße 20, 51709 Marienheide, im Fachbereich III-61 Planung, während der Dienststunden eingesehen werden. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften, auf die auf die u. a. in den textlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung verwiesen wird, ist das Deutsche Institut für Normung e.V., Berlin.

Sie finden jeweils in der beim Inkrafttreten dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

3 Hinweise

3.1 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden.

Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

3.2 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Auf das „Merkblatt für das Einbringen von ‚Sondierbohrungen‘ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

3.3 Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodenfunde, Befunde oder Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Boden- denkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/90300, Telefax: 02206/9030-22) anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.3 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915.

Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

*Für die Fläche liegt eine Eintragung im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises vor. Da Boden und/oder Gewässerbelastungen nicht ausgeschlossen werden können, wird auf den Erlass über die „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.03.2005 hingewiesen.

* Änderung/Zusatz nach der Offenlage