

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- 1 Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahme können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max. bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

0,8

Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)



3. Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

4. Höhenlage der Gebäude

Sofern keine max. Firsthöhen über NHN festgesetzt sind, - muss bei den von der Erschließungsstraße hangseits gelegenen Grundstücken die Oberkante des Untergeschossfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel über der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugehörigen Haupteerschließungsanlage liegen und bei den talseits gelegenen Grundstücken muss die Oberkante Erdgeschossfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage zu der Haupteerschließungsanlage liegen.

5. Trauf - und Firsthöhen

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf, gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, 10,50 m nicht überschreiten.

Die Geschoßhöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

Im Bereich der Wendeanlage sind max. Firsthöhen bezogen auf NHN im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Garagen

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mind. 5,00 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 5,00 m beträgt.

Garagen dürfen bergseits eine Traufhöhe von 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zur Talseite hin dürfen die Traufhöhen von 3,00 m über gewachsenen Gelände auch bei einer Grenzbebauung überschritten werden. Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung und Farbgebung den Festsetzungen der Wohngebäude entsprechen. Die Überdachung von Garagen ist in Firstrichtung und Neigungen den Wohngebäuden anzupassen, Flachdächer sind zulässig.

7. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig sind.

8. Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind im Rahmen der Einzelvorhaben durch die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend den Forderungen der Baugenehmigungsbehörde zu erstellen.

B. Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 89 BauO NW

1. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Schwarzschiefer, sonstige schwarzschieferfarbene Platten, Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker und Putze.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Anpassung an vorhandene Gebäude und Gebäudeteile dies erfordert.

2. Dächer

Als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 38° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur schwarze bzw. dunkelfarbige Materialien wie Schiefer oder Ziegel zu verwenden. Solardächer sind, soweit Blendeinwirkungen auf Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig.

Traufüberstände dürfen max. 0,60 m, die Ortgangüberstände max. 0,50 m betragen.

Drempel sind unzulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, wenn 0,5 der Firstlänge nicht überschritten wird.

3. Einfriedungen

Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune, Hecken und Mauern ist zulässig.

Insgesamt darf eine Einfriedung eine max. Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Sonstige Abgrenzungen baulicher Art sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Grundstücksabgrenzung gegeneinander regelt sich nach §§ 22ff. Nachbarschaftsgesetz Nordrhein Westfalen.

4. Sonstige Einrichtungen

Eine zweckentfremdete Nutzung des gesamten Vorgartens, wie z. B. als Stellplatz, Arbeits- oder Lagerplatz oder ähnliches, ist nicht statthaft.

5. Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke

Es dürfen nur Arten gepflanzt werden, die nicht höher als 60 cm werden. Hierbei sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Hinweise:

Bodenbelastung

Gemäß „Digitaler Bodenbelastungskarte“ beim Oberbergischen Kreis ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten sind. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor.

Um Flächen, auf denen sie Vorsorgewerte bislang nicht überschritten wurden vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Denkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Brassert". Ausweislich der vorhandenen Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW, ist mit bergbaulichen Einwirkungen im Bereich der Planmaßnahme nicht zu rechnen.

Im Hinblick auf den dargestellten Sachverhalt wird jedoch empfohlen bei den Erdarbeiten auf erkennbare Auswirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten zu achten.