GEMEINDE MARIENHEIDE ORTSTEIL MÜLLENBACH

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nr. 85

„Graf – Albert- Straße / L306“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet MI (gemäß § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
4. sonstige Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt:

dass die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nrn. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die baulichen Anlagen maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet auf 0,6 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Geschossflächenzahl für das gesamte Plangebiet auf 1,2 festgesetzt.

3.0 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.0 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen sowie den festgelegten überbaubaren Grundstücksteilen allgemein zulässig.

5.0 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Die Versickerung bzw. Einleitung des auf allen befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung bzw. Einleitung bei der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises, über die Gemeinde Marienheide, einzuholen.

6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Der Bereich der öffentlichen und privaten Grünfläche dient der Kompensation des Eingriffs und ist gem. den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu bepflanzen.

B. Hinweise

1.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

3.0 Bodenbelastung

Es ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Deshalb sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Marienheide, den

Töpfer
Bürgermeister

Pflanzliste: gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Gehölze (Bäume und Sträucher)

Bäume 1. + 2. Ordnung: Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur/petraea	Stiel-/Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra/racemosa	Schwarzer/Roter Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzenauswahlliste 2: Lebensraumtypische Gehölze (Sträucher)

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra/racemosa	Schwarzer/Roter Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzenauswahlliste 3: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm)

Mindestqualität: Hochstamm, 8 – 10 cm Stammumfang, gemessen in 1m über Grund, Als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Äpfel: Bäumchensapfel, Danziger Kantapfel, Doppelter Neuhauser, Grahams Jubilä-umsapfel, Luxemburger Renette, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboi-kenapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen, Roter Eiseraffel, Seidenhemdchen, Weißer Klarapfel, Berlepsch

Birnen: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
Kirschen und Zwetschgen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders
Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Rene-
klode

Pflanzenauswahlliste 4: Lebensraumtypische Laubbäume

Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur/petraea	Stiel-/Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzenauswahlliste Fassadenbegrünung (Empfehlung)

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera Helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Parthenocisus Arten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen Hochstämme: