

Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

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



WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise sind Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen



MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
4. sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Bordellen u.ä. Gewerbebetrieben)
5. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen:

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Bordelle und ähnliche Gewerbebetriebe (i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25

max. zulässige Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

FH 385 m NHN
GH 385 m NHN

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NHN,
maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



nur ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus zulässig



Baugrenze

4. Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer der Zufahrt vorgelagerten Straßenfläche aufweisen.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur bis max. 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NW)

Baugestaltung

Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

Drempel

Drempel sind nur bis zu 1 m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

Dachgestaltung

Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult-, versetzte Pult-, Walm- sowie Krüppelwalmdächer.

Dachneigung

als Mindest- und Höchstgrenze

Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer sowie, Ton- und Betondachsteine zulässig.

Satellitenschüsseln sowie Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind hiervon ausgeschlossen.

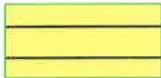
Gauben

Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt,

jedoch sind jeweils mind. 1,25 m Abstand vom Ortgang, von Graten und Kehlen, vom First und von Gaube zu Gaube, gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

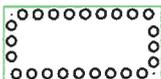


private Rigole

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)

Fällarbeiten im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Gemeinde Marienheide auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die Untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist in Kenntnis zu setzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Anlage einer Wildstrauchhecke aus Arten der Gehölzliste der Gemeinde Marienheide:



Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume im Verhältnis 1:1 auf dem Grundstück nachzupflanzen. Es sind Arten der Gehölzliste der Gemeinde Marienheide zu verwenden.

m

FD, SD, PD, VPD,
WD, KWD

0° - 45°

Gehölzliste der Gemeinde Marienheide

Pflanzliste im dörflichen Bereich / Ortsrand

Bäume

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roskastanie (rotbl.)	<i>Aesculus carnea</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Obstbäume aller Art

Sträucher in Vorgarten und Garten

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Goldregen	<i>Laburnum anagyroides</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Stechhülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Sträucher zur offenen Landschaft

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kätzchenweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stechhülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

Schnitthecken

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>

8. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

WA	
II	0,25
0	
0-45°	FD, SD, PD, VPD, WD, KWD

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Bauweise	max. Höhe der baulichen Anlagen
Dachneigung	Dachgestaltung
zulässige Bebauung	

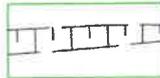
9. Sonstige Darstellungen



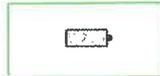
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



vorhandene Gebäude / Nebengebäude



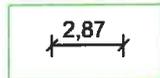
vorhandene Böschung



vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN



vorhandene Gebäudehöhen



Vermaßung



Gemeinde Marienheide

Bebauungsplan Nr. 91

"Auf der Alten Fuhr"