

Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Marienheide

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen und Bestandteile:

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBI. I S. 2256), nach der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1764) und nach § 103 der Landesbauordnung - BauONW - in der Fassung vom 15. Juni 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 BauNVO 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. Bauliche Anlagen:

2.1 WA-Gebiet:

In den mit einer WA-Nutzung ausgewiesenen Flächen sind allgemein Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 der BauNVO sowie ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 der BauNVO zulässig.

2.2 MD-Gebiet:

In den mit einer MD-Nutzung ausgewiesenen Flächen sind nur Nutzungen gemäß § 5 Abs. 1; 2 Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 8 der BauNVO zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschossigkeit ist auf die zur Erschließungsseite des Grundstücks hin gelegenen Verkehrsfläche bezogen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen muß im Mittel höhengleich bis max. 0,50 m über der festgelegten Höhenlage der zur Erschließungsseite des Grundstücks hin gelegenen Verkehrsfläche liegen.

4. Garagen: **Absatz gestrichen**  
durch 5. Änderung des BP 46

Garagen sind im Sinne des § 12 der BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwuch zulässig und müssen mit dem je-

weiligen Wohngebäude baulich verbunden sein. Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer Fassadengestaltung den vorhandenen oder geplanten Gebäuden angepaßt sind. Sie müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten; dies gilt auch, wenn die Distanz zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/-linie 5,50 m unterschreitet. Die Überdachung ist in Firstrichtung und Neigung den Wohngebäuden anzupassen, Flachdächer sind zulässig.

5. Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwuch zulässig. Sie müssen mit den vorhandenen oder geplanten Gebäuden baulich verbunden sowie in Form und Gestaltung angepaßt sein.

6. Bepflanzungen:

Die innerhalb des Planbereiches vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten. Zu beseitigende Pflanzungen sind gleichwertig und möglichst standortgleich zu ersetzen.

7. Sicherung der Infrastruktur:

Die Zulässigkeit von Neubauten über das Maß der vorhandenen baulichen Anlagen hinaus ist erst dann zulässig, wenn die Errichtung der Erschließungsanlagen sichergestellt ist.

Festsetzungen gemäß § 103 der BauNVO

1. Fassaden:

Die geplanten Neubaufassaden sind in Maßstab und Material den vorhandenen Gebäuden anzupassen. Für die Fassaden sind nur folgende Materialien zulässig:

Naturschiefer, Kustschiefer, Holz, Kalksandstein, Putz, Beton (bei untergeordneten Bauteilen z.B. Pfeiler, Sockel usw.).

Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist den vorhandenen Gebäuden anzupassen. Ausnahmen der Festsetzungen können nur gestattet werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert.

2. Dachformen:

Innerhalb des gesamten Planbereiches sind allgemein nur Satteldächer mit einer Neigung von 23 - 38° zulässig. Ausnahmen sind nur bei Anpassung an die vorhandenen Gebäude zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

3. Dacheindeckungen:

Für die Dacheindeckungen sind nur dunkelgraue bis schwarze, möglichst schieferfarbene Eindeckmaterialien zu verwenden, Flachdächer sind einzukieseln.

4. Drempel:

Drempel sind unzulässig.

5. Dachüberstände:

Die Dachüberstände der geplanten Neubauten sind den vorhandenen Gebäuden anzupassen.

6. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 40 % der Firstlänge betragen und dürfen vom Giebel einen Abstand von 2,0 m nicht unterschreiten. Zum First und zur Traufe ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

7. Abfallbehälter:

Mülltonnen bzw. Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude unterzubringen. Die Aufstellung von Müllboxen und Abfallbehältern außerhalb der Gebäude hat im Bereich der Garagenzufahrt, im unmittelbaren Gebäudeanschluß, für die Abfuhr leicht zugänglich, zu erfolgen. Die Standorte der Abfallbehälter und Müllboxen sind gegen Einsicht abzuschirmen.

8. Werbeanlagen und Warenautomaten:

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und müssen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Abbringungsart klar gestaltet sowie dem Gebäude bzw. Orts- und Straßenbild angepaßt sein.

Im einzelnen sind folgende Forderungen zu beachten:

- Werbeanlagen sind allgemein nur im Erdgeschoß bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine Gesamtfläche von 10 % der zugehörigen Fassaden nicht überschreiten.
- Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Bewegliche oder mit Wechsellicht betriebene Werbeanlagen sind unzulässig.
- Warenautomaten dürfen nicht mehr als 0,30 m über die Hausfront hinausragen und müssen bei Anbringung von mehreren Automaten in einer Gruppe zusammengefaßt werden. Allgemein gelten die Bestimmungen der Werbeanlagen für Warenautomaten sinngemäß.

9. Vorgärten:

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eine Nutzung als gewerbliche Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur insoweit zulässig, als ihre Nutzung von untergeordneter Bedeutung ist.

10. Grundstückseinfriedungen, Höhen und Eingrünung:

Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen hin orientiert, sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Material u. Eingrünung:

Für die Grundstückseinfriedungen sind folgende Materialien zulässig: Hecken, Holz, Stahl, Bruchstein, Maschendraht(kunststoffbeschichtet).

2.) BEBAUUNGSPLAN NR. 46:

2.1.) Ergänzung der textl. Festsetzungen:

Die unter PKT. 6 - Bepflanzungen - aufgeführten Festsetzungen werden unter Beachtung der Inhalte des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes wie folgt ergänzt:

"Bei Realisierung der Maßnahmen innerhalb der Parzelle 590 Flur 12 sind die Zielsetzungen des Landschaftsplanes für den v.g. Bereich (...Erhaltung der vorh. Linden.....) zu berücksichtigen."

Weitere Anregungen und Bedenken zu den o.g. Bebauungsplänen konnten nicht berücksichtigt werden, da sonst private oder öffentliche Interessen nicht ausreichend berücksichtigt worden wären.