Gemeinde Marienheide

Bebauungsplan Nr. 69
Konversion Greimeringhausen, Teil B (Wohnen)

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom 15.12.1998 aufgestellt worden

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäße § 2 Abs.1 BauGB am 17.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide, 24.02.1999

gez. Schuffert

Bürgermeister

Unterrichtung und Erörterung

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat vom 01.03.1999 bis zum 12.03.1999 stattgefunden. Eine öffentliche Erörterung hat stattgefunden am 10.03.1999.

Marienheide, 18.03.1999

gez. Schuffert

Bürgermeister

Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs.2 bzw. § 4 BauGB wurde vom 03.02.2000 bis 03.03.2000 durchgeführt.

Marienheide, 07.03.2000

„gez. Hütt"

Bürgermeister i. V.

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan ist mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 03.05.2000 in der Zeit vom 03.07.2000 bis zum 04.08.2000 öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2000 von der Auslegung benachrichtigt.

Marienheide, 15.06.2000

gez. Hütt

Bürgermeister i.V.

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 21.11.2000 als Satzung beschlossen worden.

Marienheide, 28.11.2000

gez. Töpfer

Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 BauGB am 12.09.2001 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am 13.09.2001 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Marienheide, 20.09.2001

gez. Töpfer

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs.4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.
Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und sonstige befestigte Freiflächen, die wasserdurchlässig ausgebaut werden, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante Gehweg der jeweilig zugeordneten Erschließungsstrasse in der Mitte des Gebäudes.

Die Oberkante des Endgeschossfussbodens (Fertigfussboden) darf max. 0,2 m über dem Strassenniveau liegen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3. Bauweise
In der offenen Bauweise sind Hausgruppen nur bis zu einer Gesamtlänge von 24,0 m zulässig.

4. Flächen oder Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zuordnung
Die gem. Planzeichnung mit (A) und (B) gekennzeichneten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff durch die gem. Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.
Die gem. Planzeichnung (C) und (D) gekennzeichneten Ausgleichsflächen werden den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes als Gemeinschaftsausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

Maßnahmen
Auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Quellbereich einschließlich der oberhalb wachsenden Gehölze dauerhaft zu erhalten. Entwässerungsmaßnahmen, Überstauungen im Zuge der Anlage von Versickerungseinrichtungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf der Fläche unzulässig.

Auf dem mit (B) gekennzeichneten Flächen für Versickerungsanlagen sind naturnahe Feuchtwiesen anzulegen. Auf einer Hälfte ist eine Mahdgut ist abzufuhren, der Einsatz von Düngen und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Am Rande zum Wohngebiet ist an der Böschungsoberkante eine hochstämmige Obstbaumreihe in unregelmäßigen Pflanzabständen von 8 bis 15 m zu pflanzen.

Auf dem mit (C) gekennzeichneten Flächen inmitten der Wohnbebauung sind naturnahe Feuchtwiesen anzulegen. Auf einer Hälfte ist eine Mahdgut ist abzufuhren, der Einsatz von Düngen und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Je angefangene 200 qm Fläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Auf der mit (D) gekennzeichneten Fläche am Rande der Wohnbebauung ist eine hochstämmige Obstbaumreihe in unregelmäßigen Pflanzabständen von 8 bis 15 m zu pflanzen. Die Pflanzdichte ist mindestens 5x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzufuhren, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

5. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzung von Straßenbäumen
Auf den öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigung" ist je angefangene 200 qm Straßenfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anlage von Laubholzhecken
Im Allgemeinen Wohngebiet ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den gem. Planzeichnung festgesetzten Grünflächen, landwirtschaftlichen Wegen und zur Klosterstraße eine einreihige Laubholzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fachgerechter Formschnitt der Hecken ist zulässig. Die Höhe der Hecke soll dauerhaft mindestens 1,2 m betragen.

6. Festsetzungen gem. § 86 BauNVO

Dächer
Die Hauptdachflächen der Gebäude sollen mit der Traufe parallel zur Erschließungsstraße angeordnet werden.
Als Dachformen sind nur Satteldächer sowie Pultdächer gem. Abb. 1 mit einer Neigung von 23° bis 38° zulässig. Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit geringerer Dachneigung zulässig, wenn sie begrünt werden.
Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende schwarze und graufarbige Materialien aus Betonziegeln, Schiefer oder Tondachpf zu verwenden. Dachgauben sowie Solardächer, sowie keine Blendwirkungen auf die Nachbargebäude entstehen, sind zulässig.
Die Traufüberstände dürfen maximal 0,7 m, die Ortgangüberstände maximal 0,3 m betragen.
Zur Belichtung des Dachraumes sind je Dachfläche maximal 2 Dachgauben zulässig, deren Breite jeweils 1/3 der Länge der Höhe einnehmen. Die Länge der Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

Fassaden
Die Verkleidung der Fassade mit spiegelnden Materialien, mit Keramik, Metallen, Kunststoffen und Bitumen sowie signalfarbene Anstriche sind unzulässig.

Einfriedungen
An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Landschaftsraum sowie zu den öffentlichen Wegen und Strasse sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m und in den rückwärtigen Bereichen von 1,5 m zulässig. Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Massivwandstrübne sind durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.
Mauern zum Abfangen von Böschungen sind zulässig, wenn sie bepflanzt oder berankt werden.

Gestaltung der Vorgärten
Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstrasse und der vorderen Gebäudefront, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
Müllgefäße sind so anzuordnen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Hinweise

Landschaftspflegerischer Begleitplan
Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist der Begründung beigefügt. Die Aussagen sind bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen

Straßenflächen
Die dargestellte Topografie in den Straßenflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Pflanzliste

Für die Anlage von Baumreihen oder die sachlichgrünordnerische Gestaltung von Straßenflächen sind folgende Bäume zu verwenden:
Acer campestre (Feldahorn)
Alnus in Sorten (Erlenarten) (Ha, Sa, Sl, Ob)
Betula pendula (Hängebirke)
Prunus cerasifera „Nigra" (Mirabellenpflaume)

Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Bäume 2. Ordnung
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

Fruchtgehölze (Hochstämme, anteilig mit 25% des Gesamtbestandes zu pflanzen):
Malus sylvestris (Wildapfel)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Haus-Zwetschge)
Prunus spinosa (Schlehe)
Juglans regia (Walnuß)
Castanea sativa (Eßkastanie)
Corylus avellana (Haselnuß)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes rubrum (Johannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarzbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix alba (Silberweide)
Salix pentandra (Lorbeerweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix rubens (Fahlweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix caprea (Sal