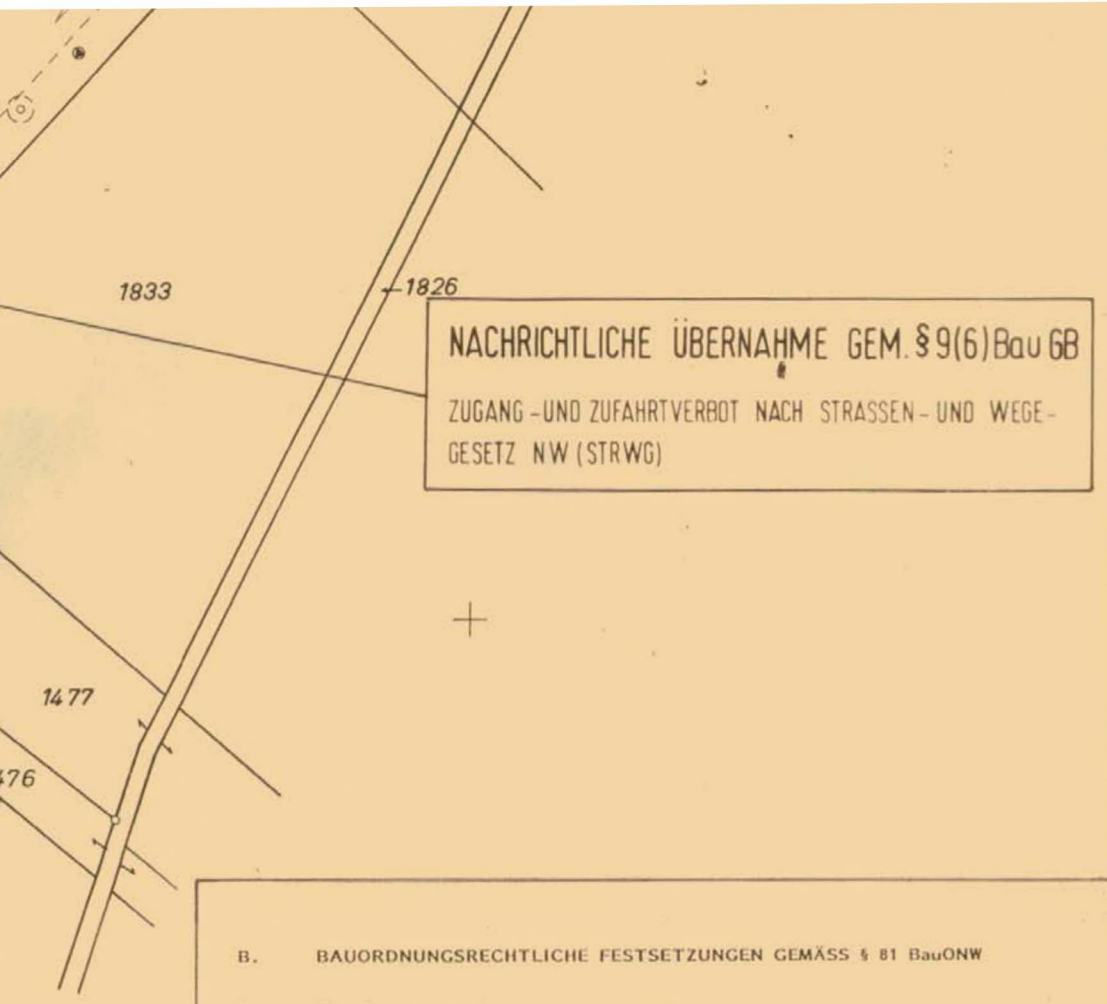


A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebeit - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Mischgebiet - MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe und
Nr. 7 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.3 Gewerbegebiete - GE

1.3.1 Gewerbegebiet - GE 1

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß in dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - MAGS vom 09.07.1982 (SMBl. 280) nicht zulässig sind.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der nächstgrößeren Abstandsklasse der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE 1 bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über Einzelgutachten zu führen.

1.3.2 Gewerbegebiet - GE 2

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - MAGS vom 09.07.1982 (SMBl. 280) sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig sind.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis der Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE 2 bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über Einzelgutachten zu führen.

1.3.3 Gewerbegebiet - GE 3

Gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie alle Anlagen gemäß § 8 (2) Ziffer 2 und § 8 (3) BauNVO zulässig sind.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird entlang der nordöstlichen Seite des Baugebietes zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet - WA ein 9,00 m tiefer und im Bereich der Dammkrone 3,00 m hoher Lärmschutzwall mit Schutzanpflanzung festgesetzt. Bei der dem WA-Gebiet zugewandten Seite des Lärmschutzwalles darf die Steigung maximal 40° betragen.

1.4 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in den als Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3) und als Mischgebiet - MI festgesetzten Gebieten nicht zulässig. Ausnahmen sind in Einzelfällen nur dann zulässig, wenn die Verkaufsstelle in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und die überwiegende Betriebstätigkeit nicht in der Verkaufstätigkeit besteht, sowie für Betriebe des Baustoffhandels.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO. Der jeweils zulässige Wert richtet sich nach der Zahl der tatsächlich zu errichtenden Vollgeschosse.

3. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf den mit dem Planzeichen und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen ist der vorhandene Waldrandgürtel durch Pflegemaßnahmen in seinem Bestand zu sichern und zu erhalten.

Die mit dem Planzeichen und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen zu erhalten. ~~Innerhalb der überbaubaren Flächen sind sie nur zu erhalten, soweit und so lange diese Flächen nicht tatsächlich überbaut werden; die Beseitigung dieser Bäume für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Errichtung dieser Nebenanlagen an anderer Stelle nicht möglich ist.~~

4. Immissionsschutz

4.1 Innerhalb der mit dem Planzeichen und gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Teile der Baugebiete sind Wand- und Deckenöffnungen sowie Lüftungseinrichtungen in gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen nach Nordosten und Osten nicht zulässig.

4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, daß auf den im Allgemeinen Wohngebiet - WA mit gekennzeichneten Flächen im Zuge von Baumaßnahmen die Erdoberfläche in einer Tiefe von 0,50 m abgetragen und mit schadstofffreiem Erdreich verfüllt wird (siehe auch C. Kennzeichnung und D. Hinweis).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 BauONW

1. Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet

1.1 Dächer

Es ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Konstruktive Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Dabei wird die maximale Länge einer Dachgaube auf 1,50 m begrenzt. Eine weitere Voraussetzung für die Errichtung von Dachgauben ist eine Mindest-Dachneigung von 30°. Die Abstände von Ortgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

Ausnahmen von den Festsetzungen dieses Punktes werden für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie in den Mischgebieten für gewerblich genutzte Bauten oder Teile von baulichen Anlagen zugelassen.

1.2 Freiflächen

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung ist, abgesehen von der Fläche für Einfahrten, nicht zulässig. Müllbehälter und Container dürfen nur innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Ausnahmsweise ist eine Aufstellung außerhalb von Gebäuden zulässig, wenn ein ausreichender Sichtschutz zum öffentlichen Raum hin gewährleistet ist.

Als Einfriedungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen 0,80 m betragen.

2. Gewerbegebiete

2.1 Freiflächen

Lagerplätze und Betriebsgrundstücke sind, soweit eine notwendige Versiegelung nicht erfolgt, gärtnerisch zu gestalten. Als Einfriedigungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen bis zu 0,80 m und im übrigen bis zu 2,00 betragen.

C. KENNZEICHNUNG GEMÄSS § 9 (5) BauGB

Altlasten

In den gemäß § 9 (5) BauGB mit gekennzeichneten Flächen befinden sich Bodenverunreinigungen und Altablagerungen (siehe Begründung/ Altlastengutachten).

D. HINWEIS GEMÄSS § 9 (6) BauGB

Altlasten

Auf den im Allgemeinen Wohngebiet - WA mit gekennzeichneten Flächen ist das bei Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 0,50 m anfallende Aushubmaterial in Abstimmung mit der Gemeinde Overath auf eine für diese Stoffe zulässige Deponie zu verbringen. Die Deponierbarkeit ist vom Deponiebetreiber vor der Verbringung gesondert zu prüfen.

Auffälligkeiten, die sich bei anderen Ausschachtungsarbeiten wie z.B. Kanalbaumaßnahmen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen ergeben und Bezug zu einer bis dahin nicht bekannten/erbohrten Schadstoffsituation haben, sind der Gemeinde Overath unverzüglich mitzuteilen.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zu berücksichtigen.

Archäologische Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gemäß Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 dem Rheinischen Landesmuseum, Colmantstraße 14-16, 5300 Bonn unmittelbar zu melden sind.

ÜBERSICHT M 1:5000