Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 GE – Gewerbegebiete

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert: Danach sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste vom 02.04.1998 [Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW VB 5-8804.25.1 (V Nr. 1/98)]nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen für die mit GE2 gekennzeichnete Teilfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für den mit GE1 gekennzeichneten Bereich sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden zugelassen.

1.2 WA – Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die Festsetzung schließt auch den Ausschluss von Mobilfunkanlagen mit ein.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fuß- und Radwegen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

2.2 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit Signatur ○○○○ gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche **A** Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Flächen ist eine 2 m breite freiwachsende Hecke gemäß nachfolgender Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je lfm sind 5 Pflanzen zu setzen. Die Schnitthöhe beträgt 1,80 m. Im Bereich der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

LISTE STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche	100/150 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hasel	100/125 cm
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	100/125 cm
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	60/100 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60/100 cm
Salix caprea	Salweide	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm

Teilfläche **B** Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Fläche ist eine baumreiche Gehölzpflanzung entsprechend den nachfolgenden Pflanzenlisten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren.

LISTE GROSSKRONIGE LAUBBÄUME (HOCHSTAMM 16/18 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

LISTE KLEINKRONIGE LAUBBÄUME (HEISTER 250/300 cm)

Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

LISTE STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche	100/150 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hasel	100/125 cm
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	100/125 cm
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	60/100 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60/100 cm
Salix caprea	Salweide	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm

Begrünung der Baugrundstücke

WA – Allgemeine Wohngebiete
Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm (Art und Sorte nach Wahl) bzw. 1 einheimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

LISTE KLEINKRONIGE LAUBBÄUME IN DEN GÄRTEN

Acer rubum „Scanlon"	Rotahorn
Carpinus betulus „Festigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus „Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche oder Solitär 300/350 cm

GE – Gewerbegebiet
Die Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten GE – Gewerbegebiets sind zu mindestens 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen. 50 % dieser Flächen sind mit Laubbäumen der nachfolgenden Pflanzenlisten sowie mit standortheimischen Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Liste dauerhaft zu begrünen.

Auf dem verbleibenden Flächenanteil ist eine Begrünung mit Ziersträuchern/Stauden nach Wahl bzw. Rasen zulässig. Die geplante randliche Eingrünung (Teilfläche **B**) kann auf diese Maßnahme angerechnet werden.

LISTE GROSSKRONIGE LAUBBÄUME (HOCHSTAMM 16/18 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

LISTE KLEINKRONIGE LAUBBÄUME (HEISTER 250/300 cm)

Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

LISTE STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche	100/150 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hasel	100/125 cm
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	100/125 cm
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	60/100 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60/100 cm
Salix caprea	Salweide	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm

3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten, zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen. Modellierungen der Böschungen auf den Privatgrundstücken sind zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO folgende maximale Höhen über den in der Planzeichnung jeweilig zugeordneten Bezugshöhen nicht überschreiten:

WA – Allgemeine Wohngebiete	= max. 11,0 m
GE – Gewerbegebiete	= max. 10,0 m

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Materialien, Fassadenausbildung

GE – Gewerbegebiete

- Ausbildung von Fassaden

Die Fassadenseiten sind in ihrer Architektur in einem Achsmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rücksprünge der Außenwand von mind. 30 cm Tiefe oder durch gleichwertige gestalterische Ausdrucksmittel vorzunehmen.

- Materialwahl

Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen.

WA – Allgemeine Wohngebiete

- Materialien Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig: Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

- Materialien Dächer

Als Materialien für die Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig. Solarelemente sind zulässig.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von ≥ 25° zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.
Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufläge zulässig. Der Mindestabstand zur Giebelwand beträgt 1,50 m. Der einzelne Dachaufbau bzw. –einschnitt darf max. 3,00 m breit sein.
Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

4. Einfriedungen

Innerhalb der folgendermaßen •••• markierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen von der äußeren Grenze der Verkehrsfläche mindestens 1,00 m abzurücken.

C. HINWEISE

1. Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 1.03.1980 (GV. NRW S. 277/SGV. NRW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass der im Plangebiet anfallende Bodenaushub erstrangig im Plangebiet verbleibt und landschaftsgerecht eingebaut wird. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. Im Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

4. Der Flughafen Köln-Bonn weist darauf hin, dass sich das Plangebiet zwar außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV befindet, Fluglärmbelastungen jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen sind.