1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die unter den Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW. 283, S. 744 - aufgeführten Betriebsanlagen und Anlagen nicht zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste sind ausnahmsweise zulässig, wenn der gutachterliche Nachweis vorliegt, dass diese durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten verhindert werden.

Innerhalb des eingeschränktes Gewerbegebiets sind außerdem folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die Nutzungen i.S.d. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen) sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen sowie Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Schalldruckpegel von 35 dB (A) –bestimmt als Mittelungspegel nach DIN 45641 (Ausgabe Juni 1990)- nicht überschritten wird und eine ausreichende schallgedämmte Zwangsbelüftung der Räume gewährleistet ist.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude darf die im Plan festgesetzte maximale Höhe über NN nicht überschreiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. ausnahmsweise überschritten werden.

Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kfz-Stellplätze sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen, wie z.B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

Je angefangene 5 Kfz-Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum aus folgender Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Grosskronige Laubbäume (Hochstamm 16/18 cm)):

- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Quercus robur — Stieleiche

Die Baumscheiben sind mit einer offenen Fläche von mindestens 4 qm vorzusehen und dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen. Pflanzenausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine baumreiche Gehölzpflanzung entsprechend der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren.

Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 1

Grosskronige Laubbäume (Hochstamm 16/18 cm)

- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Quercus robur — Stieleiche

Kleinkronige Laubbäume (Heister 250/300 cm)

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

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

1.5 Bauliche Gestaltung gem. 86 BauO NRW

Imitate von Naturstein- und Klinkermaterialien sowie spiegelnde und reflektierende Kunststoff- und Metallwerkstoffe sind als Fassadenmaterial nicht zulässig.

1.6 Sichtdreiecke

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung darf innerhalb der festgesetzten Fläche eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

2 Hinweise

2.1 Schutz des Oberbodens bei Baumassnahmen

Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben und zwischen zu lagern.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden. Der durch die Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme und vor der Begrünung tiefgründig zu lockern.

Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das hierfür verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der verdichtete Untergrund tiefgründig zu lockern.

2.2 Grundwasserverhälnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser (hydromorphe Böden).

Bei möglichen Kellerausbauten wird deshalb empfohlen, bodentypologische Vorerkundungen anzustellen, inwieweit Kellerausbauten möglich sind bzw. wie Keller ggf. gegenüber dauerhaft oder nur zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

Für eine zeitlich befristete Grundwasserabsenkung während der Bauphase, ist vor Baubeginn eine zeitlich befristete wasserrechtli-

che Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Für eine dauerhafte Grundwasserabsenkung kann aus wasserwirtschaftlichen Gründen regelmäßig keine wasserrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

2.3 Bodendenkmäler

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Telefax 02206/903022 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.

Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2.4 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV, dennoch sind Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

2.5 Dachbegrünung

Für flache und flachgeneigte Dachflächen wird zur Verbesserung der Gestaltung von einsehbaren Dachflächen und zur Verbesserung des Kleinklimas die Anlage von begrünten Dächern empfohlen.

Positiver Effekt der Dachbegrünung ist eine verzögerte Wasserabgabe, so dass bei Starkregen eine zeitliche Entzerrung des Abflussvorgangs erfolgt. Durch eine fachgerecht ausgeführte Dachbegrünung kann bei einer Substrathöhe von 10 cm von einer Regenwasserrückhaltung von 50 bis 70 % mit entsprechendem Vegetationsaufwuchs ausgegangen werden.

2.6 Teilaufhebung des bestehenden Planungsrechtes

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden der in seinem Geltungsbereich bisher rechtskräftige Teil des Bebauungsplans Nr.38 und der bisher rechtskräftige Teil der 1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 aufgehoben.