TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 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 Bebauungsplanes 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

2.2 Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeinen Wohngebiete ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm (Art und Sorte nach Wahl) bzw. 1 einheimischer Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Artenliste

PFLANZENLISTE – KLEINKRONIGE LAUBBÄUME IN DEN GÄRTEN (HOCHSTAMM 12/14 cm)

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

4. 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.

5. 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 die folgenden maximalen Höhen über den in der Planzeichnung jeweilig zugeordneten Bezugshöhen nicht überschreiten:

WA – Allgemeine Wohngebiete = max. 11,0 m

B. Gestaltung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Materialien, Fassadenausbildung

Fassaden
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

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 Trauflänge zulässig. Der Mindestabstand zur Giebelwand beträgt 1,5 m. Der einzelne Dachaufbau bzw. Einschnitt darf max. 3,0 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 1,5 m überschreiten.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische 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 11.03.1980 (GV.NRW. S.277/SGV NRW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn 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 gesamten 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.