TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen (Feldgehölz)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Feldgehölz", i.V. mit der Festsetzung für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen, ist je m² ein Strauch entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je angefangene 200 m² Fläche ist ein Baum I. Ordnung und je angefangene 100 m² ein Baum II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die unter der Ziffer 2.1 festgesetzte öffentliche Grünfläche dient als Ausgleichsfläche für Maßnahmen innerhalb der festgesetzten WA-Allgemeinen Wohngebiete.

2.2 Öffentliche und private Grünflächen (Extensivrasenfläche)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die bisher versiegelten Flächen innerhalb der als öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivrasenfläche" festgesetzten Bereiche sind zu entsiegeln und mit Landschaftsrasen entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzusäen.
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivrasenfläche" dient als Ausgleichsfläche für Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes.

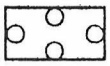
2.3 Öffentliche und private Grünflächen (Böschungsgrün)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das vorhandene Grün im Bereich der Böschungen zur Agger ist unverändert zu erhalten.
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Bindung für die "Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Weitere Bepflanzungen, Versiegelungen oder Einfriedungen sind innerhalb der Grünflächen der Ziffer 2.3 unzulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind mit einer Artenauswahl entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Quadratmeter ist mindestens ein Strauch und je angefangene 100 m² Fläche mindestens ein Baum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche) zu pflanzen.
Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mind. 4,0m² aufweisen.

3.3 Begrünung von Müllcontainern, Müllboxen, etc.

Müllcontainer und Müllboxen sind sichtgeschützt aufzustellen und zu begrünen.
Pflanzarten zur Begrünung sind: Efeu, Knöterich, Kletterhortensie und Clematis in Arten.

4. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der vorhandenen Kontamination des Bodens ist die vorhandene Oberfläche im Bereich der ehemaligen Lagerfläche (Altstandort 1) zu "versiegeln". Die Versiegelung der Straßen, Wege und Zufahrten ist durch Asphalt und / oder Pfastermaterialien o.ä. herzustellen. Auf allen übrigen Flächen ist zusätzliches unbelastetes Bodenmaterial in einer Schichtstärke von mind. 0,50 m aufzubringen.

Innerhalb der als "Altstandort 2" (ehem. Kammerfilterpresse) gekennzeichneten Fläche ist der Oberboden 30 cm abzutragen.

Nach dem Ausbau der innerhalb des "Altstandortes 3" gelegenen Neutralisationsanlage ist diese Fläche mit unbelastetem Material wieder aufzufüllen.

Nach dem Ausbau bzw. Abbruch der derzeitigen Baulichkeiten auf dem Betriebsgelände der Fa. Lüling ist vor einer weiteren Nutzung das freigelegte Planum gutachterlich abzunehmen.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen sind zwingend einzuhalten. Bei einer baulichen Nutzung unterhalb der festgesetzten Erdgeschoßhöhen, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Wannen) gegen drückendes Wasser vorzusehen.

Die maximal zulässige Höhe der Traufe ist in der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Unterkante der Sparren über dem Erdgeschoßfußboden zu messen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

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

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach zulässig.

Innerhalb der festgesetzten **WA - Allgemeinen Wohngebiete** sind Dachneigungen von **25°- 40°** zulässig.
Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.
Sie müssen von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Überschwemmungsgebiet

Teilflächen im Süden des Änderungsbereiches liegen innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Agger. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 69 übernommen.

2. Fläche der Agger

Die Wasserfläche der Agger wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D. 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, zuletzt geändert am 06.11.1984 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Bauschutzgebiet des Flughafens Köln-Bonn liegt. Möglicherweise ist in der Zukunft mit einer erhöhten Belastung durch Fluglärm zu rechnen.

E. EMPFEHLUNGEN

1. Es wird empfohlen, das unverschmutzte Dachflächenwasser aus dem Bereich des festgesetzten MI - Mischgebietes -vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung- unmittelbar in die Agger einzuleiten

2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) empfohlen.

Overath, den