Anlage zu TOP A.7. zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.03.1991

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 71
ALTE MUCHER STRASSE

ERGÄNZUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 BauNVO innerhalb der mit WA ^{1} gekennzeichneten Teilflächen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie innerhalb der mit WA ^{2} gekennzeichneten Teilfläche die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung gem. § 4 Abs.3

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

wird gem. § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO innerhalb des WA ^{2} - Allgemeinen Wohngebietes für allgemein zulässig erklärt.

2. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind innerhalb des WA ^{2} - Allgemeinen Wohngebietes Stellplätze auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Für die so ■ ■ markierten Fassadenbereiche sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) Schalldämmaße von $R'_{w,res}$ = 30/35 dB erforderlich.

Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen sind innerhalb der markierten Fassadenteile darüberhinaus mit Schalldämmlüftern auszurüsten.

4. Sichtflächen

Innerhalb der Sichtflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Desweiteren wird festgesetzt, daß Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig sind.

5. Höhe des Kellerfußbodens

Die Oberkante des Kellerfußbodens muß mindestens auf 92,50 m üNN liegen. Gemäß § 31 BauGB sind ausnahmsweise tieferliegende Keller zugelassen, wenn diese unterhalb des jetzigen Geländes als wasserdichte Wannen ausgebildet werden (s. hierzu das beiliegende Bodengutachten von H.P.Fülling, Wuppertal).

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. 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. 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.NW. S.266/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 daraufhingewiesen, daß die Oberflächen- und Dachwässer über Sickerschächte dem Grundwasser zuzuführen sind (die Anforderungen und Ausführung der Sickerschächte sind in dem Bodengutachten von H.P. Fülling, Wuppertal, dargelegt und als Prinzipskizze abgebildet).

Overath, den 12.o3.1991 und 24.o4.1991