GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 72
OVERATH - STEINENBRÜCK
"EHEMAL. HALDENGELÄNDE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 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.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß Wohnen im Erdgeschoß **nicht** zulässig ist.

Aufgrund der Schwermetallkontamination des Grund- und Sickerwassers sind alle nicht bebauten Flächen innerhalb der MI-Mischgebietsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu versiegeln (d.h. es sind weder Kleingärten noch Kinderspielplätze innerhalb des Plangebietes zulässig). Ausgenommen von der Pflicht der Versiegelung sind die Pflanzmaßnahmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

2. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

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.

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

3.1 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Entlang der festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege sind Baumpflanzungen gemäß der Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.Die Pflanzdichte und Art der Bepflanzung ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

3.2 Begrünung der Stellplätze

Je 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) zu pflanzen.

Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mind. 4,0m² aufweisen.

Innerhalb der Stellplatzbereiche sind gemäß der landschaftspflegerischen Konzeption Bodendecker und geschnittene Hainbuchenhecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die genaue Lage, die Pflanzenart und -dichte ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

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

Bodendecker

Hedera helix	Efeu
Luzula sylvatica	Waldsimse
Vinca minor	Kleines Immergrün

Hecken — Hainbuche

5. Sichtdreiecke (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.**

Anpflanzungen und Einfriedungen sind innerhalb dieser Sichtflächen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen

6.1 Höhe des Erdgeschoßfußbodens

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, daß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Mittel mindestens auf der Höhe des jeweiligen Höhenbezugspunktes liegen muß.
Eine bauliche Nutzung unterhalb des Erdgeschoßfußbodens ist **nicht** zulässig.

6.2 Oberkante von First und Traufe

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO **maximal 7,00 m** über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO **maximal 13,00 m** über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

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

Fenster und Fenstertüren von Wohn- und Schlafräumen sind im gesamten Plangebiet mit Isolierverglasungen der Schallschutzklasse III der VDI 2719 auszuführen.

Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen mit Sichtkontakt zur Olper Straße sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten.

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.

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.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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.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 auf die Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Büros Dr. E. Schauerte vom 10.12.92 hingewiesen.

Nach Ausführungen des Gutachters wird aufgrund der festgestellten Untergrundverhältnisse von einer Flachgründung abgeraten und die Ausführung einer Tiefgründung auf dem Felsuntergrund empfohlen.

3. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist die Fassadengestaltung (insbesondere die vertikale Gliederung der Fassaden) mit dem Bauamt der Gemeinde Overath abzustimmen.

D. EMPFEHLUNGEN

1. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Dächer empfohlen.