Textliche Festsetzungen

0 Ergänzungen und Änderungen nach Offenlage

Die kursiv gekennzeichneten Textpassagen wurden nach der Offenlage vom 29.03.07 – 30.04.07 eingefügt (Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 12.09.2007) Es handelt sich dabei um zwei redaktionelle Änderungen im Kapitel 3 aufgrund von Hinweisen des Aggerverbandes und des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege.

Textpassagen, die aufgrund der Hinweise entfallen können, sind mit einem ~~durchgehenden Strich~~ gekennzeichnet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 6 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr.1 und § 4 BauNVO].

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen sowie Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3 Erhaltung und 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 25 BauGB

Bei Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzliste A zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Liste A (Bodendecker, Stauden)

Frauenmantel (Alchemilla mollis), Knauelglockenblume (Campanula glomerata), Pfirsischblättrige Glockenblume (Campanula persicifolia), Tränendes Herz (Dicentra eximia), Elfenblume (Epimedium 'Frohnleiten'), Storchschnabel (Geranium endressii), Storchschnabel (Geranium macrorrhizum), Purpurglöckchen (Heuchera hybr.), Efeu (Hedera helix), Johanniskraut (Hypericum moserianum), Schleifenblume (Iberis saxitilis), Lavendel (Lavandula angustifolia), Buschmalve (Lavandula thuringiaca), Pappelmalve (Malva moschata), Flammenblume (Phlox paniculata), Fingerstrauch (Potentilla 'Klondike'), bodendeckende Rose (Rosa 'Weiße Immensee'), bodendeckende Rose (Rosa 'The Fairy'), Salbei (Salvia nemorosa), Spierstrauch (Spirea decumbens), Schneebeere (Symphoricarpos Hancock'), Ehrenpreis (Veronica incana), Ehrenpreis (Veronica teucrium), Immergrün (Vinca minor).

1.3.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, Hecken und Gehölzbestände sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronentraufen unzulässig.

1.3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserdurchlässige Pflastermaterialien verwendet werden. Die Stellplatzflächen sind nur in wassergebundener Oberfläche zulässig.

1.3.3 Regenerationsmaßnahmen

Die durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme bzw. vor der Bepflanzung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Bei Fertigstellung dieser Flächen während der Vegetationsperiode ist bis zur Bepflanzung in der nächsten Pflanzzeit ein Gründünger (z.B. Bitterlupinie) einzusäen. Die Wiesen- und Rasenflächen sind sofort nach der Fertigstellung zu begrünen.

1.3.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

1.3.4.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" darf bis zu 60 % der Gesamtfläche als Extensivrasenfläche gestaltet werden. Die übrigen Flächen des Kinderspielplatzes sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der unter 1.3.4.3 genannten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 5 Laubbäume und je m² Pflanzfläche ein Strauch zu pflanzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Kinderspielplatz sind giftige Gehölze (Faulbaum und Liguster) unzulässig.

1.3.4.2 Als Einfriedung sind im Bereich der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Hecken (Hainbuche 80/100) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedung zulässig.

1.3.4.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" sind baumreiche Gehölzpflanzungen, Einzelbäume und Baumgruppen sowie extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb dieser Wiesenfläche sind baumreiche Gehölzflächen in einer Größe von 2.400 m² anzulegen. Die Gehölze und die Baumgruppen sind mit den nachfolgend aufgeführten Arten und Mengen zu bepflanzen:

Bäume (Stammumfang mindestens 16/18 cm)
Feldahorn (Acer campestre) 3 Stück, Hainbuche (Carpinus betulus) 3 Stück, Stieleiche (Quercus robur) 3 Stück, Traubeneiche (Quercus petraea) 5 Stück, Vogelkirsche (Prunus avium) 300/350 cm 7 Stück, Eberesche Vogelbeere (Sorbus aucuparia) 300/350 cm 3 Stück.

Sträucher (100/150 cm hoch) im Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m
Hasel (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Rhamnus frangula), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

1.3.4.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Arten des Bepflanzung in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu verwenden: Erle und verschiedene Weidearten, wie z.B. Salix aurita, Salix caprea, Salix purpurea, Salix repens argentea.

1.3.4.5 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Es können wahlweise folgende Arten angepflanzt werden: Winterlinde und Feldahorn. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen entsprechend der Artenliste A zu begrünen.

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Bereich der Gartenflächen im WA- und MI-Gebiet und bei der Fläche für Gemeinbedarf sowie in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist der Oberboden in einer Stärke von 0,50 m zu ersetzen. Zum Bodenaustausch ist nachweislich schadstofffreies Material zu verwenden. Die Schadstofffreiheit ist vor Beginn der Maßnahme nachzuweisen.

Bei den mit LPB III und IV gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III bzw. IV gemäß V V BauO NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 zu treffen. Bei allen anderen Fassaden sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich II vorzusehen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R´wres der Außenbauteile in dB bei Wohnungen	bei Büroräumen
II 56 bis 60	30	25	
III61 bis 65	35	30	
IV	66 bis 70	40	35

Die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Alternativ sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenstern und Fenstertüren schallgedämmte Wandlüfter zulässig.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Für die Fassaden sind Naturstein- und Klinkerimitationen sowie spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien nicht zulässig.

In den Baugebieten sind nur flachgeneigte Pultdächer (bis 15 ° Dachneigung) sowie Flachdächer zulässig.

3. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

1. Das Bergamt Düren weist daraufhin, dass im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und das dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Nach Angaben des ehemaligen Betreibers, der Altenberg AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (beispielhafte) konstruktive Maßnahmen erforderlich:
   - stark setzungsunempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodendrainagen,
   - ausreichende Trennfugen, vor allem bei größeren Gebäuden.

   [Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB]

2. Die Altenberg Metallwerk GmbH weisen als ehemaliger Betreiber der Grube Lüderich darauf hin, dass sich nordwestlich des Plangebietes der ehemalige Wetterschacht der Grube befindet und dieser zum Zwecke einer späteren Nachverfüllung jederzeit zugänglich bleiben muss und nicht überbaut werden darf. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Innerhalb des Plangebietes ist mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten zu Baugrund-Untersuchungen im B-Plangebiet "Altes Zollhaus" in Overath-Untereschbach - Untersuchungsbereich: Haus 5 vom September/Oktober 2006 und die Gutachten zu Untersuchungen an Oberflächenmaterial im B-Plangebiet "Altes Zollhaus" in Overath-Untereschbach - Untersuchungsbereich: Haus 1-4 und Untersuchungsbereich: Haus 5 jeweils vom September 2006 hingewiesen.

4. Das Landesoberbergamt weist darauf hin, dass für die im Bereich des Plangebietes verlassene Tagesöffnung Bergwerk Lüderich, Nördlicher Wetterschacht, keine konkreten Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Tagesöffnung gemacht werden können. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der Tagesöffnung lässt sich auf Dauer grundsätzlich nicht ausschließen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher die Standsicherheit zu überprüfen.

5. ~~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.~~

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.: 0220619030-0, Fax: 0220619030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten [§§ 15 und 16 DSchG NW (Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 16.04.07.

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

7. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelästigungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

8. Die Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung ersetzt in dem überlagerten Bereich die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 85 vom 02.04.1998.

9. *Der Aggerverband weist darauf in, dass oberhalb des Plangebietes - auf dem Gelände des benachbarten Golfplatzes - ein Entwässerungsgraben angelegt wurde, der zeitweise Wasser führt. Bei Baumaßnahmen talseits dieses Gewässers sollten im Falle unvorhergesehener Regenereignisse angemessene Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser ergriffen werden (Schreiben des Aggerverbandes vom 24.03.07).*

Stand: 28.06.07
W. Plattner