TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (in Rot geändert nach Offenlage)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 1 Wohngebäude.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 und Abs. 9 BauNVO.

1.1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe sowie Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen sofern es sich um den Anlagetyp Kiosk mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m^2 oder um kleinflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel laut „Overather Liste“ handelt.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen sowie Nr. 8 Vergnügungsstätten (dazu zählen auch Sexshops, Bordelle und vergleichbare Einrichtungen) werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO.

Die im Anhang aufgeführte „Overather Liste“ ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs.2 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone die

Baugrenzen um max. 2 Meter und bis zu max. 50% der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise überschreiten dürfen.

1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im WA, MI und der Fläche für Gemeinbedarf sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen sowie Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Nebenanlagen innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind unzulässig.

Im WA, MI und der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze und Tiefgaragen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB i.V.m. § 11 BauONRW in der Fläche für Gemeinbedarf sind dieser zugeordnet. Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB i.V.m. § 11 BauONRW im MI sind diesem zugeordnet. Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB i.V.m. § 11 BauONRW im WA und MI sind diesen zugeordnet.

Die festgesetzte Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB i.V.m. § 11 BauONRW mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist dem WA zugeordnet. Die festgesetzte Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB i.V.m. § 11 BauONRW mit der Zweckbestimmung Sammelstelle für die Entsorgung von privatem Hausmüll ist dem WA und MI zugeordnet.

Die Entwässerung des Plangebiets ist durch ein „Trennsystem“ anzulegen. Im MI ist das im Stellplatzbereich anfallende Niederschlagswasser über Regenrückhalte- bzw. Klärbecken zurückzuhalten und vorzubehandeln (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB).

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

1.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Oberbelag von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen in der Fläche für Gemeinbedarf dürfen nur wasserdurchlässige Pflastermaterialien verwendet werden.

Die innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche und der Flächen für Gemeinbedarf geplanten Wege und Plätze sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

1.4.2 Regenerationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 Be-

pflanzung in der nächsten Pflanzzeit ein Gründünger (z.B. Bitterlupine) einzusäen. Die Wiesen- und Rasenflächen sind sofort nach der Fertigstellung zu begrünen.

1.4.3 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

1.4.3.1 Entwicklung der privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind Baumhecken in einem Flächenumfang von 1.645m² anzupflanzen.

Die verbleibenden Freiflächen sind als Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Eine parkartige Bepflanzung der Wiesenflächen mit einheimischen Laubbäumen ist zulässig.

Im Bereich der privaten Grünfläche ist weiterhin die Anlage eines wassergebundenen Weges im Flächenumfang von 300 m² sowie eines befestigten Sitzplatzes im Flächenumfang von 20 m² zulässig.

Für die Anpflanzungen sind nachfolgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume (Heister, mindestens 125/150 bzw. Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm, Gesamtanteil an der Pflanzung 10%): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Sträucher (verschult, 100/150cm, Pflanzabstand 1x1m, Gesamtanteil an der Pflanzung 90%): Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

1.4.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Pflanzenliste zu Maßnahme 1.3.3.1 sowie den Kennzeichnungen in der Planzeichnung und Plan 1 „landschaftspflegerische Maßnahmen“ zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag flächendeckend mit Baumhecken bzw. mit Strauchhecken zu begrünen.

1.4.3.3 Einfriedung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Einfriedung sind im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets ausschließlich Schnitthecken aus Hainbuchen (Carpinus betulus) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedung zulässig.

1.4.3.4 Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein Laubbaum anzupflanzen. Es können wahlweise Hochstämme, mind. 16/18 von Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre) oder Säulen-Ahorn (Acer platanoides `Columnare´) verwendet werden. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 1,5 m² auszuführ-

en und mit bodendeckenden Pflanzen entsprechend nachfolgender Artenliste zu begrünen: Bodendecker: Frauenmantel (Alchemilla mollis), Elfenblume (Epimedium `Frohnleiten´), Storchschnabel (Geranium endressii bzw. macrorrhizum), Johanniskraut (Hypericum moserianum), Lavendel (Lavandula angustifolia), Kleines Immergrün (Vinca minor).

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der Gartenflächen und Spielplatzflächen im WA- und MI-Gebiet sowie der begehbaren Grünflächen in der Fläche für Gemeinbedarf sowie der privaten Grünflächen 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	Maßgeblicher	erforderlicher R´wres der Außenbauteile in dB(A)	
DIN 4109	Außenlärmpegel	bei Wohnungen	bei Büroräumen
II	**56 bis 60**	**30**	**25**
III	**61 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.

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. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt 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

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. Der Aggerverband weist darauf hin, dass oberhalb des Plangebietes - auf dem Gelände des benachbarten Golfplatzes - ein Bach angelegt wurde, der zeitweise Wasser führt. Bei Baumaßnahmen talseits dieses Gewässers sollten im Falle unvorhergesehener Regenereignisse angemessene Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser ergriffen werden.

9. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen zu benachrichtigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

10. Vor Genehmigung von Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten wie zum Beispiel Werbe- und Antennenanlagen die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20m über Grund übersteigen ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf durchzuführen.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus, 5. Änderung soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.