
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.

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 zulässig.

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

3.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Die im Plangebiet vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Baumaßnahmen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzung eines Baumes (Schwarzerle oder Bruchweide 100/150 cm) zu ersetzen. Geländemodellierungen und baubedingte Nutzungen sind im Bereich der Kronentraufen unzulässig.

3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für die Herstellung der Stellplatzflächen dürfen bei den Deckschichten sowie dem Unterbau nur Materialien verwendet werden, deren Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist, wie z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder großfugige Pflasterungen.

3.3 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten **öffentlichen Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **'Parkanlage'** ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen einer Art mit einem Pflanzabstand von 8,0 m gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gemäß der Artenliste zu ersetzen. Unterhalb der Bäume ist ein mindestens 6,0 m breiter Streifen mit Bodendeckern und Stauden dauerhaft zu begrünen.

Bäume
Hochstamm - Stammumfang mindestens 16/18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bodendecker, Stauden

Chaenomeles japonica	Scheinquitte
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Hypericum moserianum	Johanniskraut
Lavandula angustifolia	Lavendel
Potentilla 'Klondike'	Fingerstrauch
Potentilla 'Goldfinger'	Fingerstrauch
Rosa 'Moje Hammarberg'	bodendeckende Rose
Rosa 'The Fairy'	bodendeckende Rose
Rosa 'Weiße Immensee'	bodendeckende Rose
Rosa 'Rosa Immensee'	bodendeckende Rose
Rosa 'Rosa Mainaufeuer'	bodendeckende Rose
Spirea decumbens	Spierstrauch
Symphoricarpos 'Hancock'	Schneebeere
Veronica incana	Ehrenpreis

Innerhalb der festgesetzten **öffentlichen Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **'Uferbereich'** sind Gehölze der nachfolgenden Artenliste in der Kombination mit Rasen/Wildkrautflurbereichen anzulegen. Auf 40 % der festgesetzten Flächen sind Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind insgesamt 12 Bäume zu pflanzen und ggf. zu ersetzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu je mindestens 5 Stück einer Art zu pflanzen. Die übrigen 60 % dieser Flächen sind als Rasen-/Wildkrautflur in einer Breite von 3,0 m zu entwickeln.

73

Bäume
Stammumfang mindestens 14/16 cm

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix fragilis	Bruchweide
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher
60/100 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

Salix triandra	Mandelweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Im Anschluß an den Uferbereich ist auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des festgesetzten Mischgebietes eine 2,0 m breite, freiwachsende Hecke aus überwiegend einheimischen Laubgehölzen der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Sträucher
60/100 cm, Pflanzabstand 1,0 m

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguinea	Johannisbeere
Rubus fruticosa	Brombeere
Syringa vulgaris	Flieder
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose

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

Innerhalb der gekennzeichneten Fassadenteile sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) folgende Schalldämmaße einzuhalten:

● ● ● Lärmpegelbereich IV :	Schalldämmaß von $R'_{w,res}$ = 40 dB
◆ ◆ ◆ Lärmpegelbereich III :	Schalldämmaß von $R'_{w,res}$ = 35 dB

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III + IV sind Fenster- und Fenstertüren von Schlafräumen nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren.
Alternativ sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenster- und Fenstertüren schallgedämmte Wandlüfter zulässig.

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 sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen > 30° zulässig.

Für bauliche Nebenanlagen und Garagen gelten die Anforderungen bezüglich der Dachneigungen nicht.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudetrauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein.
Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB ist der gesamte Bebauungsplanbereich als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die konkret zu ergreifenden Maßnahmen sind nach Vorlage des Gutachtens und Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis noch zu ergänzen.

D. EMPFEHLUNGEN

Gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz) wird die Direkteinleitung des unverschmutzten Dachflächenniederschlagswassers in den Dresbach - vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Einzelfallgenehmigung durch die Untere Wasserbehörde die im späteren Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist - empfohlen.

74

E. 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. Das Forstamt Bergisch Gladbach weist daraufhin, daß bei Bauvorhaben, die weniger als 100 m vom Wald entfernt sind, auf der Grundlage von § 46 Landesforstgesetz beim Einbau einer Feuerstelle für Festbrennstoffe der Schornstein durch eine geeignete, nicht rostende Funkenfangvorrichtung abzusichern ist, um das Austreten glühender Verbrennungsrückstände zu verhindern. Der Nachweis der Erfüllung der Auflage ist der zuständigen Bauordnungsbehörde vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters oder des Bauamtes der Stadt zu erbringen.

3. Mit Abgabe der Bauantragsunterlagen ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit folgendem Wortlaut nachzuweisen:

„I

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts ..... von ....., Band ....., Blatt ....., ist Herr / Frau .....als Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung ....., Flur ....., Flurstücks-Nr ..... eingetragen.
   Dieses Grundstück wird nachstehend als herrschendes Grundstück bezeichnet.

2. Im Grundbuch des Amtsgerichts ..... von ....., Band ....., Blatt ....., ist Herr / Frau ...(***Bauwilliger***).....als Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung ....., Flur ....., Flurstücks-Nr ..... eingetragen.
   Dieses Grundstück wird nachstehend als dienendes Grundstück bezeichnet.

II

Das herrschend Grundstück ist ein Waldgrundstück.

III

1. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat entschädigungslos und unentgeldlich die Erhaltung des Waldes auf dem herrschenden Grundstück und die durch die Nutzung des herrschenden Grundstücks als Wald verursachten Beeinträchtigungen, insbesondere durch das Umfällen von Bäumen und das Abbrechen von Ästen sowie nachteilige Wirkungen wie z.B. Laubfall, Überhang und Wurzelwachstum, zu dulden und stellt den Eigentümer des herrschenden Grundstücks von allen eigenen Ansprüchen und Ansprüchen Dritter frei.Die Duldungspflicht erstreckt sich ausdrücklich auf jede Art des Baumwuchses auf dem herrschenden Grundstück. Sie endet erst mit der eindeutigen Aufgabe der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Wald, nicht schon in Fällen der Endnutzung und Wiederaufforstung des Grundstücks.
   Die Haftungsfreistellung des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks entfällt, wenn dieser seine Verkehrssicherungspflicht grob fahrlässig oder vorsätzlich verletzt hat.

2. Zur dringlichen Sicherung der vorgenannten Duldungspflicht
bewilligt und beantragt
der Eigentümer des dienenden Grundstücks die Eintragung einer
Grunddienstbarkeit
zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks an dem dienenden Grundstück an nächstoffener Rangstelle im Grundbuch.

IV Ein gesondertes Entgelt für die Einräumung der vorgenannten Grunddienstbarkeit ist vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks nicht zu erbringen.

V. Die Kosten dieser Urkunde und der Eintragung der Grunddienstbarkeit trägt der Eigentümer des dienenden Grundstücks."

4. Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise in Zukunft mit einer erhöhten Lärmbelästigung durch Fluglärm zu rechnen ist.

Overath, den