
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Stellplätze

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche der Glockengießerstraße zulässig.

3. Anpflanzung von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche (St) sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen und zu erhalten. Es können wahlweise folgende Arten angepflanzt werden:

Winterlinde und Feldahorn.

Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen, die Anzahl der Bäume darf jedoch nicht reduziert werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen und Firste (Attika) der zulässigen Wohnbebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen über NN nicht überschreiten.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Aufzüge, Treppenaufbauten, Schornsteine etc. dürfen die festgesetzte First- / Attikahöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sollten innerhalb der so • • • gekennzeichneten Fläche sensible Nutzungen wie z.B. Kinderspielflächen, Sandkästen o.ä. angelegt werden, dann sind die Spielflächen mit unbelastetem Boden in einer Mächtigkeit von mind. 0,50 m abzudecken oder in gleichwertiger Tiefe auszutauschen.

B. ÄNDERUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN-NORD

§ 86 BauONW

Die Gestaltungssatzung zum Ortskern-Nord, mit gleichem räumlichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Nr. 28/4, rechtskräftig seit dem 25.01.1985, wird geändert.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die gestalterische Festsetzungen wie nachfolgend dargestellt, ergänzt und / oder aufgehoben:

1. Dacheindeckungsmaterialien

Folgende Dacheindeckungsmaterialien werden zusätzlich zugelassen:

Zink,- Kupfer- und Aluminiumbleche

2. Dachformen, Dachneigungen

Für das Änderungsgebiet wird das in der Gestaltungssatzung ausschließlich zugelassene Satteldach aufgehoben und durch die nachfolgenden Dachformen ersetzt.

Als Dachform sind sowohl flache Dächer (0 - 5°) als auch geneigte Dächer mit Neigungen von $\geq 30^\circ$ zulässig.

Der Anteil an geneigten Dachflächen muß mindestens 30% der Grundfläche des Gebäudes betragen.

Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie die zulässigen Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Gartenpavillons) sind die Vorschriften bzgl. der Dachformen und Dachneigungen nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte, Drempe

Die in der Gestaltungssatzung vom 25.01.85 aufgeführten Vorschriften zu den Dachgauben, Dacheinschnitten und Drempe

C. HINWEISE

Im Westteil des Plangebietes ist durch Gutachten eine Bodenverunreinigung durch Kohlenwasserstoffe gefunden worden (Bohrung BK 06 des der Begründung beiliegenden Gutachtens). Die Kohlenwasserstoffe können bei Aushubarbeiten in einer Tiefe von > 2,0 m angetroffen werden. Verunreinigter Aushub bedarf einer geordneten Entsorgung nach Abfallrecht.

Ergänzung nach der Offenlegung

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbeeinträchtigungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Overath, den