Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan T 33, 2. Änderung

I. Planungsrechtliche Fesetzungen

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

Im Mischgebiet - MI sind die nach § 6 Abs.2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit auschgeschlossen.

Im Mischgebiet - MI sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit augeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke müssen mindestens 225 m² groß sein.

2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bei der Bebauungn von Eckgrundstücken kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) um maximal 50% ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise bedeutet, dass auf die gemeinsamen Grenzen angebaut werden darf. Wird nicht an die Grenzen angebaut, ist ein Abstand einzuhalten, der den Bestimmungen des § 6 BauO NW entspricht (Bauwich).

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

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert dafür ausgewiesenen Standorte zulässig. Ausnahmweise können Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

5. Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bereich der Altablagerung 5108/165 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen), sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

7. Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

8. Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der Dachlänge betragen. Abweichungen von dieser Regel können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint

9. Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u.ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente (z.B. Fachwerk) aufnehmen, sind nicht zulässig. Das bedeutet, dass z.B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassendengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgeblendete Fachwerkfassade zulässig ist.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind von der Größe und Ausstrahlung her so aufzustellen, dass sie keine Auswirkungen auf den fliessenden Verkehr, vor allem im Bereich der L 332 haben können.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

11. Eintragungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hinweise.

12. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 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.

13. Baumpflanzung

Nicht übebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

14. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung 5108/165. Zur Verhinderung von schädlichen Setzungen für Bauwerke auf Altablagerungen ist in der Regel mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen.

Bei Bauarbeiten, die in den Altablagerungskörper eingreifen (z.B. Leitungsverlegung, Herstellung von Fundamenten), muss mit dem Antreffen von "Boden mit schädlichen Verunreinigungen" gerechnet werden. Der anfallende Aushub ist zu separieren und für die Untersuchung zur Abfalldeklaration zu beproben. Die Arbeiten müssen unter fachgutachterlicher Begleitung erfolgen. Die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich einer fachgerechten Abfallentsorgung sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, nachzuweisen.

15. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt und empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenenden Fläche. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

16. Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage zu anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.