TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN T 89, Blatt 10

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

(1) Einzelhandelsbetriebe sind in den Kerngebieten MK 1 bis MK 5 ab dem 2. OG, bezogen auf die Straßen „Am Bürgerhaus“, Wilhelm-Hamacher-Straße und Wilhelm-Hamacher-Platz, nicht zulässig. Im MK 1 können Teile von Einzelhandelsbetrieben im 2. OG als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie räumlich und betrieblich unmittelbar mit darunter liegenden Einzelhandelsbetrieben verbunden sind (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

(2) Vergnügungsstätten sind nur im MK 2 in einer Bautiefe von 35 m entlang der Straße „Theodor-Heuss-Ring“ zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

(3) Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep- und Stripteaseshows o.ä., Bordelle sowie Dirnenunterkünfte sind in den Kerngebieten MK 1 bis MK 5 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(4) Tankstellen sind in den Kerngebieten MK 1 bis MK 5 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

(5) In den Kerngebieten MK 1, MK 3 und MK 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen ab dem 1. OG zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 7 Abs.2 Nr. 7 BauNVO)

(6) In den Kerngebieten MK 2 und MK 5 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nur bis zu einer Bautiefe von 16,0 m entlang der Straße „Am Bürgerhaus“ ab dem 1. OG zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 7 Abs.2 Nr. 7 BauNVO).

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

(1) Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

(2) Im Kerngebiet MK 2 bleibt die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Vordächer, Fassadenvorsprünge, Durchgänge o.ä. kann im Bereich der Straßen "Am Bürgerhaus" Hausnummer 1 bis 25 und "Wilhelm-Hamacher-Straße“ als Ausnahme in angemessenem Umfang, max. jedoch bis 400 qm zugelassen werden, wenn die Funktion der Verkehrsfläche als solche erhalten bleibt sowie nachbarliche Interessen und öffentliche Belange nicht berührt werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 GFL 1

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, soweit und solange die Leitungen nicht im Einvernehmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger verlegt werden (§ 9 Abs 2 BauGB).

4.2 GFL 2

Geh- und Fahrrecht (unterirdisch) durch die Tiefgarage Wilhelm-Hamacher-Platz in einer Breite von mindestens 6,50 m zur An- und Abfahrt der vorhandenen und genehmigten privaten Tiefgaragen zugunsten der Parzellen

- Flur 8, Flurstücke 2109, 2410,2412, 2415, 2436, 2490, 2491, 2492, 2493,

- Flur 9, Flurstücke 1776, 2235, 2248, 2259, 2276, 2310, 2331, 2416, 2487, 2544, 2574, 2585, 2587

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, soweit und solange die Leitungen nicht im Einvernehmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger verlegt werden (§ 9 Abs 2 BauGB).

4.3 G 3

Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke und der Allgemeinheit.

5. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Schallimmissionen in den Kerngebieten MK 1 bis MK 5 den jeweiligen Lärmpegelbereichen II bis VI nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen.

Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen müssen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und sonstigen baulichen Anlagen resultierende Gesamtschalldämm-Maße R´w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle nachgewiesen werden:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

5.2 Aufenthaltsräume und Schlafräume, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m^3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

6. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung (gem. §9 Abs. 1a BauGB)

Dem Eingriff in Natur und Landschaft in dem mit MK2 bezeichneten Kerngebiet, der mit einem Defizit von 4141 Biotopwerteinheiten nach der Methode Sporbeck /Ludwig, (1991) abschließt, werden zum Ausgleich die entsprechende Anzahl von „Ökopunkten“ im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung vom 12.06.2007 mit dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Rheinisch-Bergischem Kreis, dem Aggerverband und den Kommunen Overath, Rösrath, Lohmar und Troisdorf) zugeordnet. Die dafür vorgesehen Maßnahmenflächen sind im Besitz des Aggerverbandes.

7. Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung, z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder dergleichen empfiehlt der KBD eine Tiefendetektion.