

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen und in unterirdischen Garagen zulässig.

Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand dürfen die hintere Gebäudeflucht um maximal 3,0 m überschreiten.

3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe ist die jeweilige Straßenanschnittshöhe in Gebäudemitte.

4. Nicht überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- a.) Teile von Gebäuden, Treppenträume und überdachte Hauseingänge
- b.) Wintergärten
- c.) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung,

sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen, Umweltschutz etc. keine Bedenken bestehen.

Für die unter a.) und b.) genannten Anlagen darf die Baugrenze um maximal 1,5 m überschritten werden.

5. Bepflanzung (§ 9 Abs. 25a BauGB)

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig gärtnerisch zu gestalten und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen.**

Auf je angefangene 200 qm der zu begrünenden Grundstücksflächen ist ein mittelgrosskroniger Laubbaum mit Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, z. B. Feldahorn, Hainbuche, Baumhasel, Einblättrige Esche, Vogelkirsche, Eberesche, Zierkirsche, Zierapfel, Obstbaum.

Die Angabe zum Stammumfang bezieht sich auf das Maß in 1 m Höhe über Erdboden.

- 5.2 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und entsprechend der Festsetzung Nr. 5.1 zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 100 cm zu erhöhen und das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.**

Hinweis:

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragenbegrünung sind gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.

FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn

6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

- 6.1 Die Breite des Zwerchgiebels darf 30 % der jeweiligen Dachbreite und die Summe aller Frontbreiten von Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten. Die Summe aller in das Dach hineinreichenden Anlagen darf max. 50 % der gesamten Dachbreite betragen.**

Dachgauben im Spitzboden sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind nur an den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seiten zulässig.

Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben bzw. dem Firstpunkt der Zwerchgiebel muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

- 6.2 Von den unter 6.1 getroffenen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen, Umweltschutz etc. keine Bedenken bestehen.**

7. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene oder freiwachsende Laubgehölzhecken oder als mit Kletterpflanzen begrünte Zäune in einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig. Die Begrünung der Zäune muss mindestens strassenseitig erfolgen.

II. Hinweis

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden.

Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) wird hingewiesen. 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. 02206/ 80039, Fax. 02206/ 80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.