
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet - WA

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

1.2 Kerngebiet - MK

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses
allgemein zulässig.

Von den nach § 7 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden:

die Unterarten zu

- Nr. 2 Einzelhandel: Sexshops
- Vergnügungsstätten: Peepshows sowie Spiel- und Automatenhallen

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Die nach § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung:

Nr. 1 Tankstellen

wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist damit unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe
§ 16 (2) Nr. 4, § 18 (1) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA wird die Traufhöhe (Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut) auf maximal 7,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Kanaldeckel.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 86 BauO NW i. V. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Außenwandmaterialien

Alle Baukörper sind so zu gestalten, daß sie sich in die vorhandene Situation einpassen und das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

Für Außenwände sind nur folgende Materialien und Farbtöne zulässig:

- Putz mit glatter Oberfläche (weiß sowie Pastelltöne)
- unglasiertes Ziegelmauerwerk (rotbraun bis braun).

Für untergeordnete Bauteile sind zulässig:

- glatter bis bretterrauer Sichtbeton
- Natur- und Kunstschiefer (kleinteilig, schwarz/matt)
- Metall (matte, dunkelfarbene Materialien)
- Holz
- ungefärbtes Glas

Abweichend können andere Farbtöne genehmigt werden, wenn diese für eine Anpassung an die Nachbarbebauung erforderlich sind.

2. Dacheindeckungsmaterialien

Bei der Verwendung von Metallen im Bereich der geneigten Dachflächen sind nur matte, dunkelfarbene Materialien zulässig oder bronzefarben eloxierte Metalle zu verwenden. Flachdachbereiche sind aus gestalterischen Gründen entweder einzukieseln, einzugrünen oder als Terrassenflächen plattiert herzustellen. Auch eine Kombination ist zulässig.

Solarzellen und Sonnenkollektoren können abweichend zugelassen werden.

3. Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen

Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen können bei Garagen, sowie wenn dies zur Angleichung an bestehende Dachneigungen zwingend notwendig ist, genehmigt werden. Das gleiche gilt für Bereiche, die nicht öffentlich einsehbar sind.

4. Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von 70 % der zugehörigen Traufenlänge zulässig.

5. Abfallbehälter/Müllbehälter

Abfallbehälter/Müllbehälter dürfen nur sichtgeschützt oder in eingegrünten Schränken aufgestellt werden.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BauGB

1. Bahnanlagen

Die vorhandenen Bahnanlagen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2. Wasserflächen

Die vorhandenen Wasserflächen der Kleinen Erft wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 (5) Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet liegt im Auenbereich und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

E. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder 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. 226/SGV. NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

2. Denkmäler

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan vorhandenen Denkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz sind dem Anlageplan **A** und der Denkmalliste, die der Begründung beigelegt sind, zu entnehmen.

3. Grundwasser

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft weist darauf hin, daß nach Einstellung der Tagebausümpfungen nicht ausgeschlossen werden kann, daß das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird.

