

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 Mischgebiet - MI

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete werden die nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

1.2 Kerngebiet - MK

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete sind gemäß § 7 Abs 2 Nr. 7 BauNVO

- Wohnungen

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 Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

Die nach § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung:

Nr.1 Tankstellen

wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist damit unzulässig.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bei Bepflanzung der mit der Signatur  als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind:

- je 50 qm Pflanzfläche ein großkroniger Baum, Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe vom Boden min. 16 cm
- je angefangene 4 qm Pflanzfläche min. je 1 Strauch, Höhe 100 cm,

zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Fußgängerdurchgänge in einer Breite bis zu 2,0 m sind zulässig.

Es sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Straucharten:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa laurina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Scharzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball

Die potentielle natürliche Vegetation kann um einheimische und standortgerechte Gehölze erweitert werden.

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 einzukiesen, 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

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

6. Einfriedungen

Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche (siehe Textl. Fests. Nr. 1.3) sind Zäune und andere Einfriedungen der Grundstücke zur Verkehrsfläche nicht zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserflächen

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

2. Bundesstraße 55 (B 55)

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der B 55 wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D. KENNZEICHNUNGEN

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1. Humose Böden

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.

2. Giersberg-Sprung

Der Teilbereich A des Plangebietes ist von der hydrologisch wirksamen Störung "Giersberg-Sprung" betroffen. Entlang dieser geologischen Verwerfung treten für Bauwerke schädigende Bodenbewegungen auf. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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 der Denkmalliste und dem Übersichtsplan **A**, 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.

