

**Bebauungsplan Nr. 73
„Bergstraße – Hauptstraße“**

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 73.

1. Rechtsgrundlagen

- a) Für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
in der Fassung vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung

- b) Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen:

- - Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995
(GV.NW S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung

zu a)

1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe

mit folgenden Sortimenten bzw. Warengruppen nicht zulässig sind:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Baby-/Kinderartikel
3. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
4. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
5. Foto/Optik
6. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
7. Musikalienhandel
8. Uhren/Schmuck
9. Spielwaren, Sportartikel
10. Lebensmittel, Getränke
11. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die ansonsten allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,

Nr. 7 Tankstellen und

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO
nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 Bau NVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden nicht zulässig sind.

2. Höhenlage der Gebäude

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel max. 0,50 m über dem Geländeniveau liegen. Als Geländeniveau gilt die Schnittfläche der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes. Ausnahmen sind bei Anbauten an bestehende Gebäude mit anderen Erdgeschoss – Fußbodenhöhen möglich.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von max. 30 cbm umbauter Raum zulässig.

4. Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über vorhandene Ein- und Ausfahrten auf die Hauptstraße, die Martin-Luther-Straße und die Bergstraße. Neue Ein- und Ausfahrten auf die Hauptstraße (B 256) sind unzulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen

Die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die als Zäsur zwischen dem Mischgebiet das vorwiegend dem Wohnen dient, und dem bestehenden Gewerbebetrieb festgesetzt sind, sind im Dreieckverband von 1,50 x 1,50 mit Sträuchern gemäß der beigefügten Liste zu bepflanzen.

zu b)

1. Dachgestaltung

Für das MI-Gebiet des vorhandenen Gewerbebetriebes sind als Dachformen nur Sattel-, und Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.

Im MI-Gebiet entlang der B 256 und der Bergstraße sind Dachformen nur als Sattel-, Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit geringerer Dachneigung zulässig, wenn sie begrünt werden.

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind ausschließlich in braunen, dunkelroten, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen in folgenden Farbtönen zu gestalten (RAL-Farbtöne 3005, 3007, 3009, 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005, 9017). Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Ried als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie Solardächer, soweit keine Blendwirkungen auf die Nachbargebäude entstehen, sind zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen.

2. Fassadengestaltung

Im Bebauungsplangebiet ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Die Fassaden zu den Straßenseiten sind bei einer Länge von mehr als 30 m baulich zu gliedern.

3. Einfriedungen

Zäune und Mauern als Grundstücksbegrenzungen sind pflanzlich einzubinden. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen so zu gestalten, daß sie oberhalb einer Höhe von 0,80 m ausreichende Sichtverhältnisse zulassen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Blink-/oder Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade (Erker, Traufen Fenster usw.) nicht überdecken. Jegliche Fremdwerbung ist unzulässig.

5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Hinweis: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 4844, 51491 Overath, Tel.: 022206/9030-0, 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.

Stand 08.03.2005