

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BP RO 28 „Eggershobergasse“**

---

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

---

- 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3; 5-8 BauNVO zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

---

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt.
- 2.2 Das Erdgeschossniveau (OKF) darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante der jeweilig zugeordneten Verkehrsfläche liegen.
- 2.3 Bezugspunkt für die Ermittlung des Erdgeschossniveaus (OKF) ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
- 2.4 Die Dachneigung wird auf 30° bis 45° festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen.

### **3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)**

---

- 3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind außerdem zwischen der vorderen Baugrenze und der Strassenbegrenzungslinie zulässig.
- 3.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00m, höchstens aber 12,00 m, zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

- 4.1 Die Maßnahmefläche entlang des Gillbaches ist der Entwicklung naturnaher Strukturen am Gillbach vorzubehalten.
- 4.2 Entlang der Ufer ist ausschließlich die Pflanzung von Bäumen aus der nachfolgenden Liste zulässig:

#### Ufergehölze

Alnus glutinosa - Schwarzerle

Salix purpurea - Purpurweide  
Salix alba - Weißweide  
Salix viminalis - Korbweide  
Salix fragilis - Bruchweide

---

## 1 B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

---

### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

---

Eine dezentrale Versickerung ist auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund soll das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen in den Gillbach eingeleitet werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird „über die Schulter“ in die öffentliche Grünfläche abgeleitet.

### 2. Bodenbelastung durch Kampfmittel

---

- 2.1 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher grösserer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestossen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### 3. Altlasten und Bodenschutz

---

- 3.1 Im Plangebiet befinden sich außerhalb der überbaubaren Flächen bisher noch nicht untersuchte Altablagerungen. Erdarbeiten in diesem Bereich sind durch fachlich qualifizierte Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Bei Auffälligkeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unter Tel.: 02181 601 6821 unverzüglich zu informieren.
- 3.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- 3.3 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes- Bodenschutzverordnung (BbodSchV) 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.

#### **4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz**

---

- 4.1 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und – befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gemäss dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/ SGV. NW 224), die Gemeinde als untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/ 80517) 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.

#### **5. Baugrundverhältnisse**

---

Das Plangebiet weist humoses Bodenmaterial auf. Es wird daher darauf hingewiesen, daß bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Es sind daher die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zu beachten.