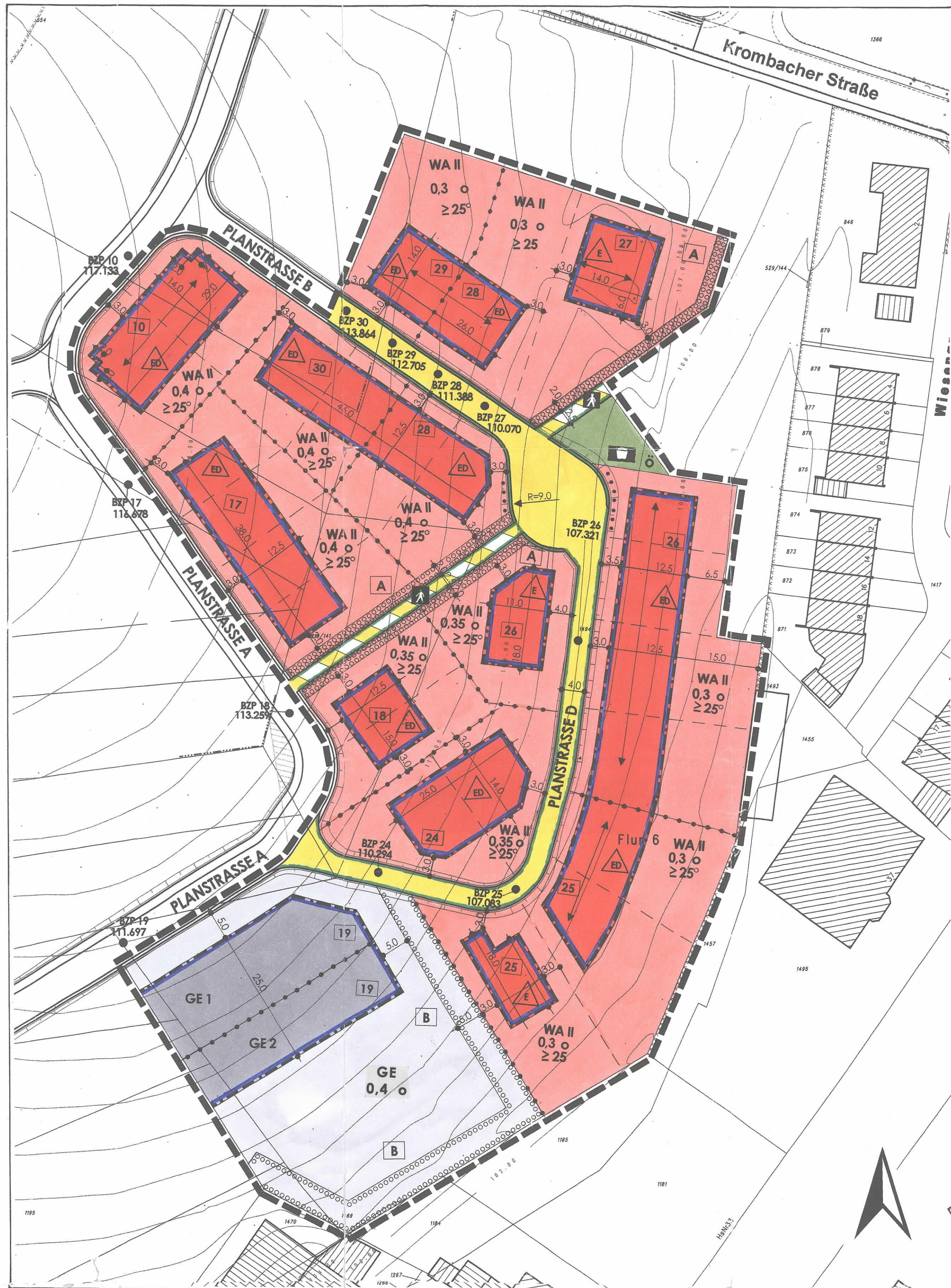


# STADT OVERATH

## Bebauungsplan Nr. 38 – Overath-Vilkerath, Krombach II –

## 1. Änderung



### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 GE – Gewerbegebiete

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Danach sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Anlagen und Betriebe der Abstandslisten I bis VII der Abstandsliste vom 02.04.1998 (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW VB-S-8904.25.1) (V Nr. 1/98) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen für die mit GE2 gekennzeichnete Teilfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für den mit GE1 gekennzeichneten Bereich sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die Festsetzung schließt auch den Ausschluss von Maßnahmskategorien mit ein.

##### 2. Anplanung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

###### 2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fuß- und Radwegen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

###### 2.2 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Innerhalb der mit Signatur 2222 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

###### Teilfläche A

Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen ist eine 2 m breite freiwachsende Hecke gemäß nachfolgender Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 1 m sind 5 Pflanzen zu setzen. Die Schnitthöhe beträgt 1,80 m. Im Bereich der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

###### LISTE STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

Comus mas	Kornelkirsche	100/150 cm
Comus sanguinea	Roter Hartriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hassel	100/125 cm
Crataegus monogyna	Eingriff, Weißdorn	100/125 cm
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	60/100 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60/100 cm
Salix caprea	Salweide	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm

###### LISTE GROSSKRÖNIGE LAUBBÄUME (HOCHSTAMM 16/18 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	100/150 cm
Quercus robur	Hainbuche	100/150 cm
Quercus petraea	Stieleiche	100/150 cm

###### LISTE KLEINKRÖNIGE LAUBBÄUME (HEISTER 250/300 cm)

Malus sylvestris	Wildapfel	100/150 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	100/150 cm
Prunus communis	Wildbirne	100/150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	100/150 cm

###### LISTE STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

Comus mas	Kornelkirsche	100/150 cm
Comus sanguinea	Roter Hartriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hassel	100/125 cm
Crataegus monogyna	Eingriff, Weißdorn	100/125 cm
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	60/100 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60/100 cm
Salix caprea	Salweide	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm

###### Teilfläche B

Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche ist eine baumreiche Gehölzpflanzung entsprechend den nachfolgenden Pflanzenlisten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angelegene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Laubbäumchen in die Pflanzung zu integrieren.

###### LISTE GROSSKRÖNIGE LAUBBÄUME (HOCHSTAMM 16/18 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	100/150 cm
Quercus robur	Hainbuche	100/150 cm
Quercus petraea	Stieleiche	100/150 cm

###### LISTE KLEINKRÖNIGE LAUBBÄUME (HEISTER 250/300 cm)

Malus sylvestris	Wildapfel	100/150 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	100/150 cm
Prunus communis	Wildbirne	100/150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	100/150 cm

###### LISTE STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

Comus mas	Kornelkirsche	100/150 cm
Comus sanguinea	Roter Hartriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hassel	100/125 cm
Crataegus monogyna	Eingriff, Weißdorn	100/125 cm
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	60/100 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60/100 cm
Salix caprea	Salweide	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm

#### Begrünung der Baugrundstücke

WA – Allgemeine Wohngebiete  
Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm (Art und Sorte nach Wahl) bzw. 1 einheimischer Laubbäumchen gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### LISTE KLEINKRÖNIGE LAUBBÄUME IN DEN GÄRTEN

Acer rubrum „Scanlon“	Rotahorn
Carpinus betulus „Festigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfelorn
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriff, Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche oder Solitär 300/350 cm

GE – Gewerbegebiet  
Die Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten GE – Gewerbegebietes sind zu mindestens 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen. 50 % dieser Flächen sind mit Laubbäumen der nachfolgenden Pflanzenliste sowie mit standortheimischen Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Liste dauerhaft zu begrünen.

Auf dem verbleibenden Flächenanteil ist eine Begrünung mit Ziersträuchern/Stauden nach Wahl bzw. Rasen zulässig. Die geplante randliche Eingrünung (Teilfläche B) kann auf diese Maßnahme angerechnet werden.

#### LISTE GROSSKRÖNIGE LAUBBÄUME (HOCHSTAMM 16/18 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	100/150 cm
Quercus robur	Hainbuche	100/150 cm
Quercus petraea	Stieleiche	100/150 cm

#### LISTE KLEINKRÖNIGE LAUBBÄUME (HEISTER 250/300 cm)

Malus sylvestris	Wildapfel	100/150 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	100/150 cm
Prunus communis	Wildbirne	100/150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	100/150 cm

#### LISTE STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

Comus mas	Kornelkirsche	100/150 cm
Comus sanguinea	Roter Hartriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hassel	100/125 cm
Crataegus monogyna	Eingriff, Weißdorn	100/125 cm
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	60/100 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60/100 cm
Salix caprea	Salweide	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm

#### 3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten, zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dücken und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen. Modellierungen der Böschungen auf den Privatgrundstücken sind zulässig.

#### 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO folgende maximale Höhen über den in der Planzeichnung jeweils zugeordneten Bezugshöhen nicht überschreiten:  
WA – Allgemeine Wohngebiete = max. 11,0 m  
GE – Gewerbegebiete = max. 10,0 m

#### B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

##### 1. Materialien, Fassadenusbildung

###### GE – Gewerbegebiete

• Ausbildung von Fassaden  
Die Fassaden sind in ihrer Architektur in einem Achsmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rücksprünge der Außenwand von mind. 30 cm Tiefe oder durch gleichwertige gestalterische Ausdrucksmittel vorzunehmen.

• Materialwahl  
Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen.

WA – Allgemeine Wohngebiete  
• Materialien Fassaden  
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig: Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

Materialien Dächer  
Als Materialien für die Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine, Naturschiefer, Metalldeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig. Solarerlemente sind zulässig.

#### 2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von  $\geq 25^\circ$  zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.  
Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

#### 3. Dachgauben und Dachschneitten, Dachaufbauten

Dachgauben und Dachschneitten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Der Mindestabstand zur Giebelwand beträgt 1,50 m. Der einzelne Dachaufbau bzw. -erschritt darf max. 3,00 m breit sein.  
Solar Kollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in die Dachfläche zu integrieren und in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solar Kollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

#### 4. Einfriedungen

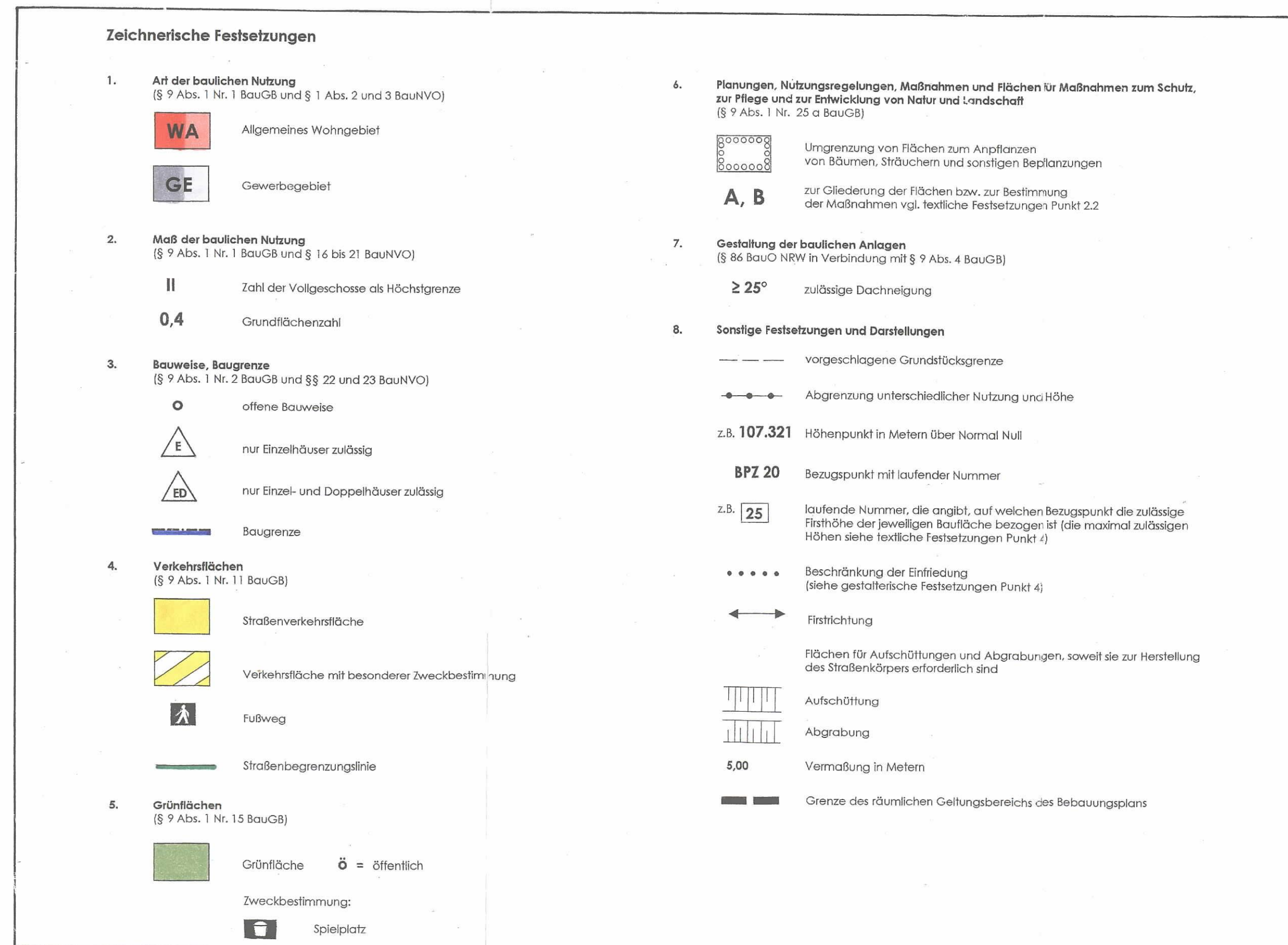
Innerhalb der folgendermaßen \*\*\*\* markierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen von der äußeren Grenze der Verkehrsfläche mindestens 1,00 m abzurücken.

#### C. HINWEISE

- Die bei Bodenbewegungen auftretenden archaischen Bodenfundamente und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus geologisch-archaischer Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DschG) vom 1.03.1980 (GV. NRW S. 277/SGV. NRW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B. 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass der im Plangebiet anfallende Bodenaushub erstangig im Plangebiet verbleibt und landschaftsgerecht eingebaut wird. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- Im Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/473860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.
- Der Flughafen Köln-Bonn weist darauf hin, dass sich das Plangebiet zwar außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV befindet. Fluglärmbelastungen jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanvZ) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW, S. 439)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666/SGV. NRW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW, S. 245)



#### Verfahrensvermerke

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 03.06.2003 gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 12.06.2003 öffentlich bekannt gemacht.

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**  
Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.08.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 14.08.2003 bis 26.09.2003 stattgefunden.

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2003 in der Zeit vom 11.08.2003 bis zum 26.09.2003.

Overath, den 11.02.2004  
Overath, den 11.02.2004  
Overath, den 11.02.2004

**ENTLICHTUNG**  
Der Rat der Stadt Overath hat am 11.02.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung hierzu beschlossen.

Overath, den 11.02.2004  
Overath, den 11.02.2004  
Overath, den 19.02.2004

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs:  
Planungsamt Overath  
Overath, den 21.10.2003

Maßstab 1: 500  
Übersicht M 1:2.500

