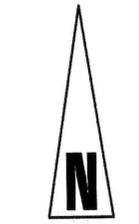


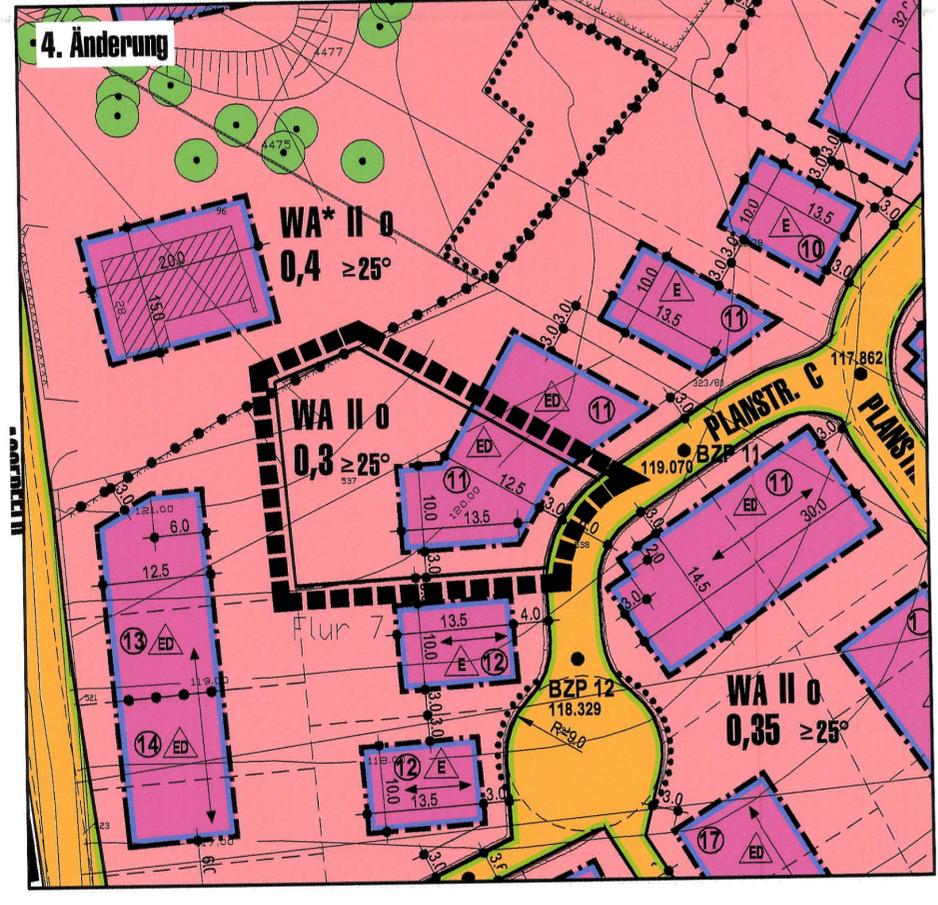
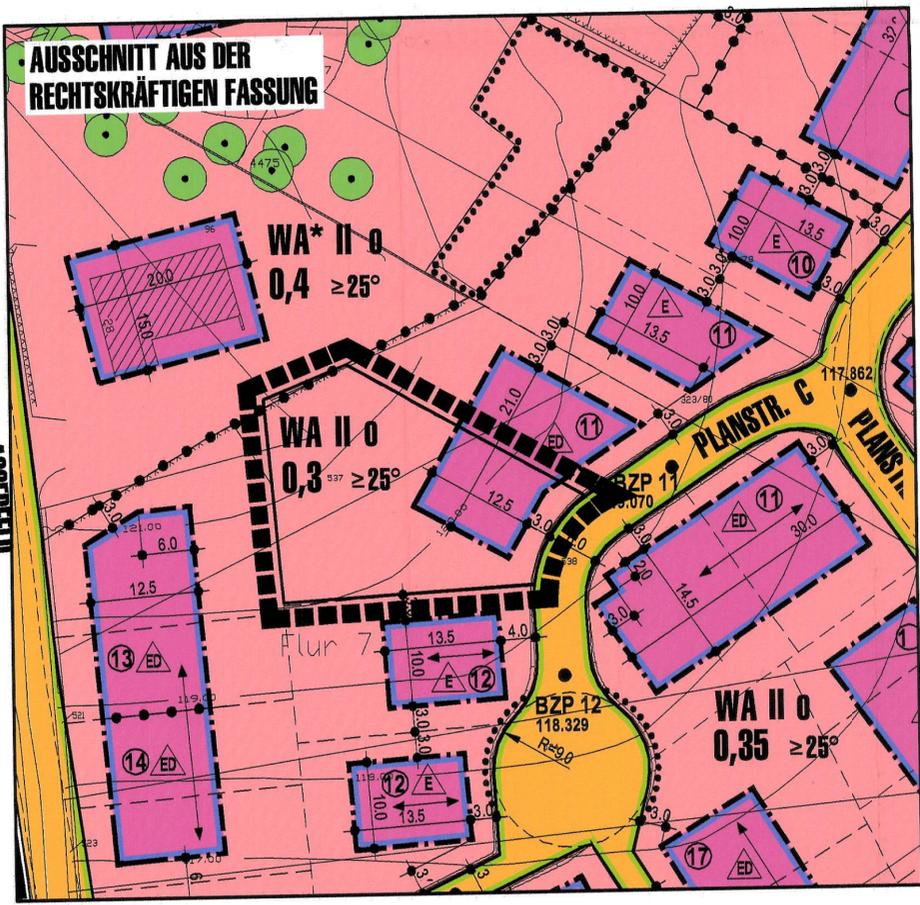
STADT OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 'OVERATH - VILKERATH, KROMBACH II'

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BauGB



M. 1:500



ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 1 WA WA Allgemeines Wohngebiet
- 1* überbautare Flächen
- 2* nicht überbautare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 18 bis 21 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsf lächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsf läche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Erhaltung ● Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 35 BauO NRW in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- ≥ 25° zulässige Dachneigung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung und Höhe
- Höhenpunkt in Meter über Normal Null (Die NH-Höhen wurden aus der Verkopplung des Büros Ostermann übernommen)
- BZP 11 Bezugspunkt mit laufender Nr.
- Laufende Nr., die angibt, auf welchen Bezugspunkt die zulässige Firsthöhe der jeweiligen Baufläche bezogen ist (die maximal zulässigen Höhen siehe planungsrechtliche Festsetzungen unter 6.)
- z.B. 11
- Beschränkung der Einfriedung (siehe gestalterische Festsetzungen unter 4.)
- ← Firststrichung
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

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

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

2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

2.2 Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm (Art und Sorte nach Wahl) bzw. 1 einheimischer Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Artenliste

PFLANZENLISTE - KLEINKRONIGE LAUBBÄUME IN DEN GÄRTEN (HOCHSTAMM 12/14 cm)

Acer nigrum „Scanlon“	Rotahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus „Carrerei“	Apfelfeld
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche oder Solitär 300/350 cm

4. 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 dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen. Modellierungen der Böschungen auf den Privatgrundstücken sind zulässig.

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

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die folgenden maximalen Höhen über den in der Planzeichnung jeweilig zugeordneten Bezugshöhen nicht überschreiten:

WA - Allgemeine Wohngebiete	= max. 11,0 m
-----------------------------	---------------

B. Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Materialien, Fassadengestaltung

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

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

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

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° 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 Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Der Mindestabstand zur Giebelwand beträgt 1,5 m. Der einzelne Dachaufbau bzw. Einschnitt darf max. 3,0 m breit sein.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,5 m überschreiten.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und 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.NRW. S.277/SGV NRW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmitelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass der im Plangebiet anfallende Bodenaushub erstrangig im Plangebiet verbleibt und landschaftsgerecht eingebaut wird. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

4. 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (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).
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 56).
- 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).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38, 4. Änderung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB wurde gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (6) BauGB vom Bau- und Planungsausschuss am 08.05.2007 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.05.2007.



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Overath hat am 20.02.2008 dieser Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB zugestimmt und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.



BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 14.11.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.11.2007 gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2007 informiert und um Abgabe einer Stellungnahme bis 29.11.2007 gebeten.



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ist am 06.05.2007 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



LA CITTÀ STADTPLANUNG
DPL.-ING. ARCHIT. BKT. UND STADTPLANER
HENRIK SCHNEIDER
BETHLEHEMER STR. 104 50159 OVERATH
TEL.: 02271 / 48 78 17 FAX: 02271 / 48 78 18
LaCitta_Stadtplanung@online.de
30.07.2007