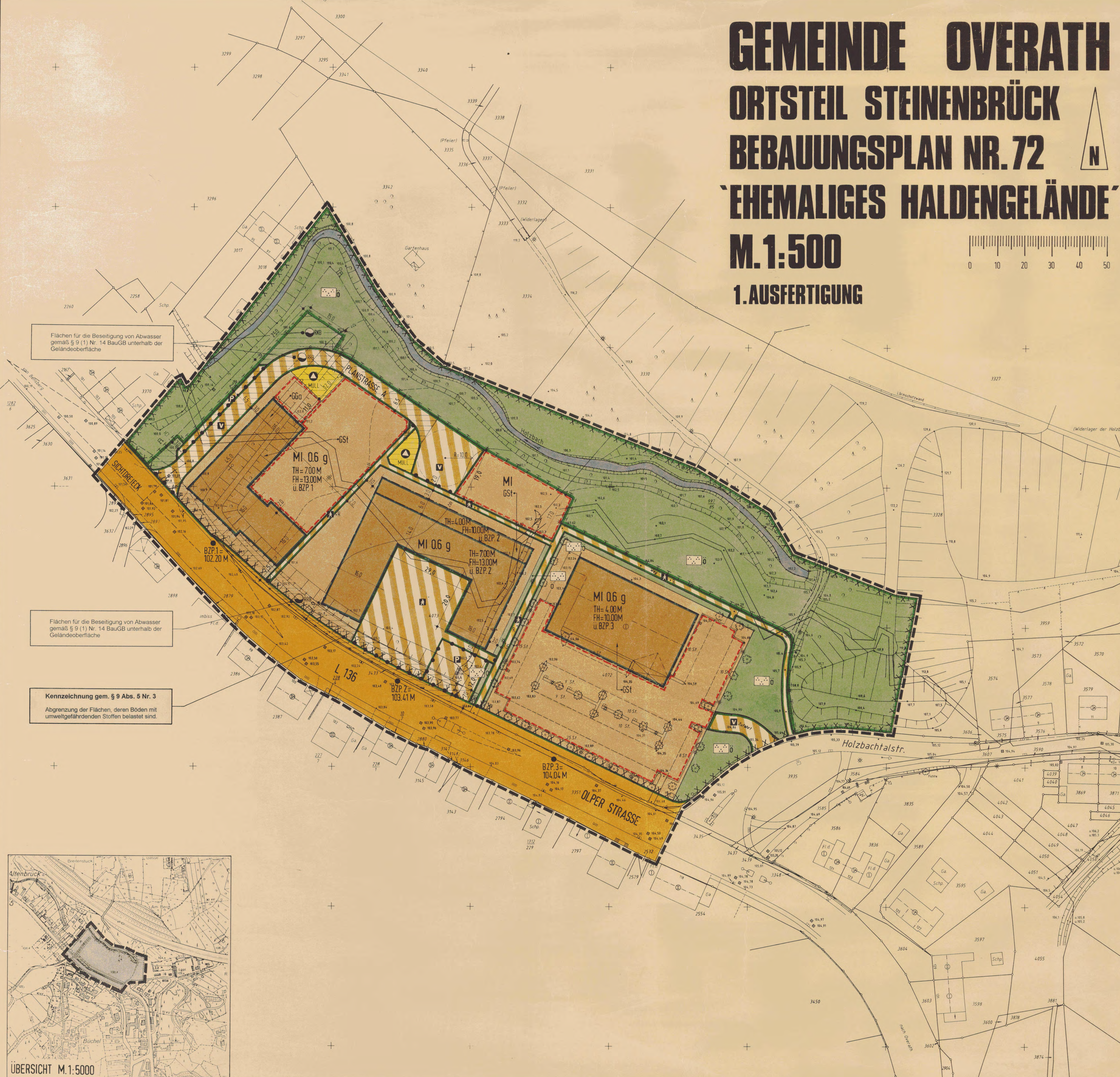


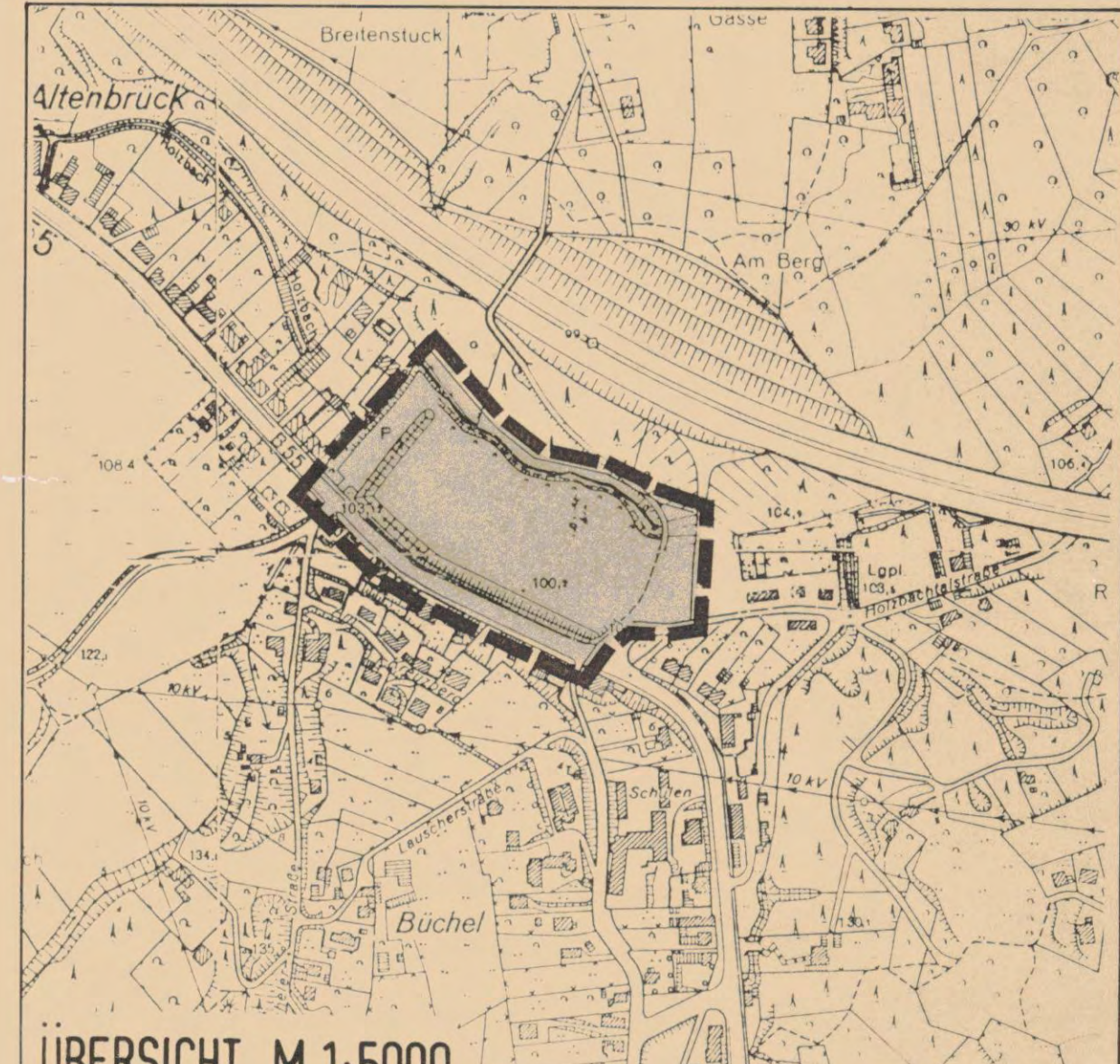
GEMEINDE OVERATH ORTSTEIL STEINBRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 72 'EHEMALIGES HALDENGELÄNDE' M. 1:500 1. AUSFERTIGUNG



Flächen für die Beseitigung von Abwasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB unterhalb der Geländeoberfläche

Flächen für die Beseitigung von Abwasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB unterhalb der Geländeoberfläche

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3
Abgrenzung der Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.



Rechtsgrundlagen	Bebauungsplan	Verordnungen	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Bauformen, Baugrenzen	Verkehrsmitteln	Gartflächen	Kennzeichnungen und technische Übersichten	Sonstige Festsetzungen und Provisorien
Baugrundlagen	Der Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (NR 123) durch Beschluss des Rates für die Gemeinde gemäß § 2 (3) BauGB geändert worden.	Der Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB auf der Basis der Festsetzung vom 12.3.93 in der Fassung vom 2.7.93 öffentlich ausgelegt worden. Die Festsetzung wurde am 18.7.93 erteilt. Soweit öffentliche Beiträge werden, ist Schaden von § 2 (3) BauGB durch Beschluss des Rates vom 12.3.93 zu befreien.	Der Plan hat seinen Geltungsbereich gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (NR 123) in Verbindung mit dem 18. und 20. am 20. September 1993 durch Beschluss des Rates für die Gemeinde gemäß § 3 (1) BauGB und § 2 (3) BauGB in der Fassung vom 1. April 1993 geändert.	Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 17, 23 BauGB)	Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Gartflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	Kennzeichnungen und technische Übersichten (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB u. Musterblätter)	Sonstige Festsetzungen und Provisorien
1. Bauart	MI 06 g	MI 06 g	MI 06 g	MI 06 g	MI 06 g	MI 06 g	MI 06 g	MI 06 g
2. Festsetzung	TH=700M FH=13,00M u. BZP 1	TH=700M FH=13,00M u. BZP 1	TH=4,00M FH=10,00M u. BZP 2	TH=700M FH=13,00M u. BZP 2	TH=4,00M FH=10,00M u. BZP 3	TH=4,00M FH=10,00M u. BZP 3	TH=4,00M FH=10,00M u. BZP 3	TH=4,00M FH=10,00M u. BZP 3
3. Maßstab	M. 1:500	M. 1:500	M. 1:500	M. 1:500	M. 1:500	M. 1:500	M. 1:500	M. 1:500
4. Datum	1. April 1993	1. April 1993	1. April 1993	1. April 1993	1. April 1993	1. April 1993	1. April 1993	1. April 1993
5. Status	1. Ausfertigung	1. Ausfertigung	1. Ausfertigung	1. Ausfertigung	1. Ausfertigung	1. Ausfertigung	1. Ausfertigung	1. Ausfertigung

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 MI - Mischgebiete** (gem. § 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tausendstel,
Nr. 8 Vergnügungsgärten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß Wohnen im Erdgeschoß nicht zulässig ist.
- Aufgrund der Schwermetallkontamination des Grund- und Oberflächenwassers sind alle nicht bebauten Flächen innerhalb der Mischgebietflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu versiegeln (d.h. es sind weder Kleingärten noch Kleingartenanlagen innerhalb des Plangebietes zulässig). Ausgenommen von der Pflicht der Versiegelung sind die Flächen, die nach dem Planungsstand dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.
- 2. Stellplätze und Garagen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbauten und auf der dafür festgesetzten Fläche sowie in den seitlichen Abstandflächen zulässig.
- 3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.1 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen**
Entlang der festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege sind Bepflanzungen gemäß der Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzdichte und Art der Bepflanzung ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.
- 3.2 Begrünung der Stellplätze**
Je 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20,25 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) zu pflanzen.
Baumstämme müssen eine offene Fläche von mind. 4,0 m aufweisen.
Innerhalb der Stellplatzbereiche sind gemäß der landschaftspflegerischen Konzeption Bodenbedeckung und geschichtete Handbuchschnitten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die genaue Lage, die Pflanzart und -dichte ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.
- 3.3 Begrünung von Müllecontainern, Müllboxen, etc.**
Müllecontainer und Müllboxen sind sichtsicher aufzustellen und zu begrünen.
Pflanzarten zur Begrünung sind: Efeu, Kletterpflanze, Kletterhortensie und Clematis in Arten.
- 4. Artenliste**
Arten für Eingründungs- und Ersatzpflanzungen sind:
- Bäume 1. Ordnung**
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Spitzahorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Bäume 2. Ordnung**
- | | |
|----------------|----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus alba | Hartriebelschneeball |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
- Sträucher**
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Corylus avellana | Häsel |
| Crataegus laevigata | einrückiger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfeifenritzer |
| Hedera helix | Efeu |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum opulus | Schneeball |
- Bodenbedecker**
- | | |
|------------------|-------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Luzula sylvatica | Waldsime |
| Mirca minor | Kleines Immergrün |
- Hecken**
- | | |
|--------------|----------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Mirca minor | Kleines Immergrün |
| Hieracium | Hartriebelschneeball |
- 5. Sichtschutze (Sichtschranken)**
Innerhalb der Sichtschutze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen sowie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können, soweit Sichtschutze und Garagen nicht zulässig.
Anpflanzungen und Einfriedungen sind innerhalb dieser Sichtschutze bis zu einer Höhe von max. 0,90 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
- 6. Höhe baulicher Anlagen**
- 6.1 Höhe des Erdgeschossfußbodens**
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, daß die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Mittel mindestens auf der Höhe des jeweiligen Höhenbezugspunktes liegen muß.
Eine bauliche Nutzung unterhalb des Erdgeschossfußbodens ist nicht zulässig.
- 6.2 Oberkante von First und Traufe**
Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO maximal 7,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.
Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO maximal 13,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.
- 7. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Fenster und Fensterläden von Schlafräumen mit Sichtkontakt zur Olper Straße sind mit Schallschutzelementen auszustatten.
Fenster und Fensterläden von Wohn- und Schlafräumen sind im gesamten Plangebiet mit Isolierverglasungen der Schallschutzelemente III der VDI 1719 auszuführen.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Fassaden**
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein und Klinkersteinen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.
- 2. Dachformen, Dachneigungen**
Als Dachform ist ausschließlich das geeignete Dach zulässig.
Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.
- 3. Dachgäuben und Dachschneitte**
Dachgäuben und Dachschneitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufbreite zulässig.
Sie müssen von der jeweiligen Gebäu- bzw. Gebäudetransversal mind. 1,25 m entfernt sein.
- 4. Einfriedungen**
Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- C. HINWEISE**
1. Bei den Bodenuntersuchungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse technischer und planischer Lebens aus archaischer Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.05.1990 (GV. NW. S. 277/BSV. NW. 254) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn anzuzeigen. Dessen Zustimmung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Es wird auf die Bauuntersuchung des Geotechnischen Büros Dr. E. Schaurte vom 10.12.92 hingewiesen.
Nach Ausführungen des Gutachters wird aufgrund der festgestellten Untergrundverhältnisse von einer Fundamentierung abgesehen und die Ausführung einer Tiedgründung auf dem Fundament empfohlen.
3. Für Einleitung der Baugrunderkundung ist die Fassadenabgrenzung (insbesondere die vertikale Gliederung der Fassaden) mit dem Bauherrn der Gemeinde Overath abzustimmen.
- D. EMPFEHLUNGEN**
1. Zur Verbesserung der landschaftsbaulichen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Dächer empfohlen.

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.
Bestandteil des Bebauungsplanes ist:
Textliche Festsetzungen
Schalttafeln des Gutachters
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

GRAFFARTH-BLAURIS
SCHNEIDER-STADTPLANUNG
BRUNNENSTR. 40-42
5000 KÖLN 1
TELEFON 0221-3720-1554/56
TELEFAX 0221-307167
Köln, den 25.11.1993