

STADT OVERATH

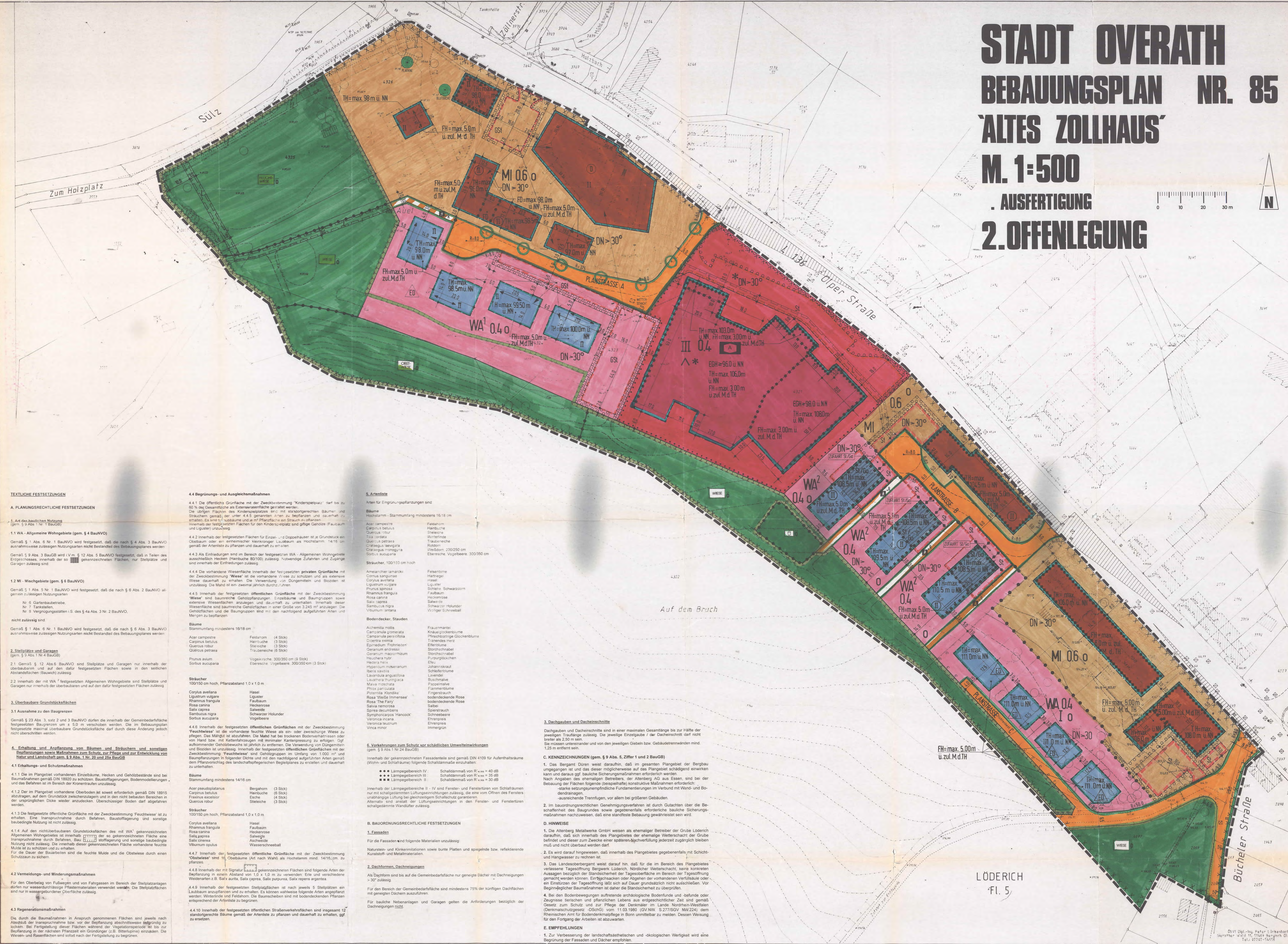
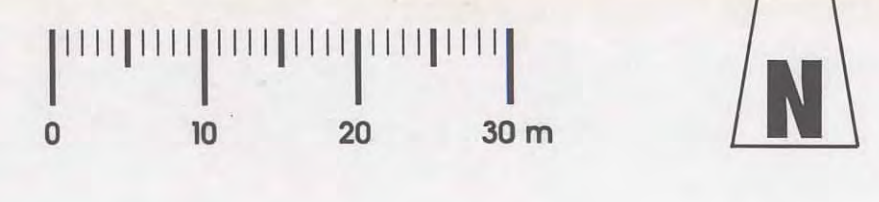
BEBAUUNGSPLAN NR. 85

'ALTES ZOLLHAUS'

M. 1:500

AUSFERTIGUNG

2. OFFENLEGUNG



TEKTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

1.2 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

2. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

3. Überbauung Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 3, Satz 2 und § 24 BauNVO)

4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauNVO)

4.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

4.3 Regenerationsmaßnahmen

4.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.4.1 Die öffentlich zugänglichen Flächen mit der Zweckbestimmung "Kinderspielfläche" sind bis zu 60% der Gesamtfläche als Grünfläche zu gestalten.

4.4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Einzel-, Doppelparkplätze ist die Grünfläche im Ostabwind oder ein einseitiger kleinerer Lüftungswind als Hochstamm (14/16 m) gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4.3 Als Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Hecken (Höhe bis 80/100 cm) zulässig. Höhenzüge und Zäune sind innerhalb der Einfriedungen zulässig.

4.4.4 Die vorhandenen Wasserläufe innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese" sind zu erhalten und als extensive Wiese dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden ist unzulässig. Die Mähdrehmaschinen dürfen durch Zufuhr von Gülle (Fäkalien und Ursubstanz) unzulässig.

4.4.5 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese" sind baureiche Gehölzpflanzungen Einzelbäume und Baumgruppen sowie extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb dieser Wiesenflächen sind baureiche Gehölzpflanzungen in einer Größe von 1,2/2,5 m zu anlegen. Die Gehölzpflanzungen und die Baumgruppen sind mit den nachfolgend aufgeführten Arten und Mengen zu bepflanzen.

Bäume
Stammumfang mindestens 16/18 cm

Sträucher
100/150 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

Bäume
Stammumfang mindestens 16/18 cm

Sträucher
100/150 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

4.6 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese" sind die vorhandenen freie Wiese als ein- oder zweischichtige Wiese zu pflegen. Die Mähdrehmaschinen dürfen durch Zufuhr von Gülle (Fäkalien und Ursubstanz) unzulässig. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese" sind baureiche Gehölzpflanzungen in einer Größe von 1,2/2,5 m zu anlegen. Die Gehölzpflanzungen und die Baumgruppen sind mit den nachfolgend aufgeführten Arten gemäß dem Pflanzverzeichnis der Landschaftspflegeeinheiten zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume
Stammumfang mindestens 16/18 cm

Sträucher
100/150 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

4.7 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstbaum" sind die Obstbäume (Art nach VAW) als Hochstamm (14/16 m) zu pflanzen.

4.8 Innerhalb der mit Signatur Laubbäume gekennzeichneten Flächen sind folgende Arten der Bestäubung in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu verwenden: Eiche und verschiedene Weidenarten z.B. Salix aurita, Salix caprea, Salix purpurea, Salix repens argentea.

4.9 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind nach jeweils 5 Stellplätzen ein Laubbäumchen anzupflanzen und zu erhalten. Es können weiterhin folgende Arten angepflanzt werden: Winterlinde und Feldahorn. Die Baumschlingen sind mit bodendeckenden Pflanzen wie Klee zu begrünen.

4.10 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 12 identische Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ggf. zu ersetzen.

5. Artenliste

Arten für Erhaltungspflanzungen und Bäume

6. Bäume

7. Sträucher

8. Bäume

9. Sträucher

10. Bäume

11. Sträucher

12. Bäume

13. Sträucher

14. Bäume

15. Sträucher

16. Bäume

17. Sträucher

18. Bäume

19. Sträucher

20. Bäume

21. Sträucher

22. Bäume

23. Sträucher

24. Bäume

25. Sträucher

26. Bäume

27. Sträucher

28. Bäume

29. Sträucher

30. Bäume

31. Sträucher

32. Bäume

33. Sträucher

34. Bäume

35. Sträucher

36. Bäume

37. Sträucher

38. Bäume

39. Sträucher

40. Bäume

41. Sträucher

42. Bäume

43. Sträucher

44. Bäume

45. Sträucher

46. Bäume

47. Sträucher

48. Bäume

49. Sträucher

50. Bäume

51. Sträucher

52. Bäume

53. Sträucher

54. Bäume

55. Sträucher

56. Bäume

57. Sträucher

58. Bäume

59. Sträucher

60. Bäume

61. Sträucher

62. Bäume

63. Sträucher

64. Bäume

65. Sträucher

66. Bäume

67. Sträucher

68. Bäume

69. Sträucher

70. Bäume

71. Sträucher

72. Bäume

73. Sträucher

74. Bäume

75. Sträucher

76. Bäume

77. Sträucher

78. Bäume

79. Sträucher

80. Bäume

81. Sträucher

82. Bäume

83. Sträucher

84. Bäume

85. Sträucher

86. Bäume

87. Sträucher

88. Bäume

89. Sträucher

90. Bäume

91. Sträucher

92. Bäume

93. Sträucher

94. Bäume

95. Sträucher

96. Bäume

97. Sträucher

98. Bäume

99. Sträucher

100. Bäume

3. Dachausbau und Dachschneitel

Dachausbau und Dachschneitel sind in einer maximalen Gesamthöhe bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Die jeweilige Erdböhe / der Dachschneitel darf nicht tiefer als 2,50 m sein.

3. KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5, Ziffer 1 und 2 BauNVO)

1. Das Bergamt Duren weist darauf hin, dass im gesamten Plangebiet der Bergbau untergeordnet ist und dass dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädlich einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes gegebenenfalls mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist.

3. Das Landesoberbergamt weist darauf hin, dass für die im Bereich des Plangebietes verlassene Tagestehung Bergwerk Löderrich, Nördlicher Westerschicht, keine konkreten Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagestehungsfläche im Bereich der Tagestehung gemacht werden können. Ergänzende Angaben der vorhandenen Verhältnisse oder ein Eintrag in der Tagestehungkarte sind auf Dauer grundsätzlich nicht auszuschließen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher die Standsicherheit zu überprüfen.

4. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenform und laufende oder zukünftige Erosion sind planmäßig als eingetragene Ziele sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchNG) vom 11.03.1980 (GV.Nr. 5 277/SGV, NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodenkunde in Bonn anzuzeigen zu melden. Diesem Weg für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

E. EMPFEHLUNGEN

1. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Dächer empfohlen.

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform sind bis auf die Gemeindefassaden nur geneigte Dächer mit Dachneigungen > 30° zulässig.

Für den Bereich der Gemeindefassaden sind mindestens 75% der künftigen Dachflächen mit geeigneten Dächern auszuführen.

Für bauliche Nebenanlagen und Garagen gelten die Anforderungen bezüglich der Dachneigungen nicht.

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform sind bis auf die Gemeindefassaden nur geneigte Dächer mit Dachneigungen > 30° zulässig.

Für den Bereich der Gemeindefassaden sind mindestens 75% der künftigen Dachflächen mit geeigneten Dächern auszuführen.

Für bauliche Nebenanlagen und Garagen gelten die Anforderungen bezüglich der Dachneigungen nicht.

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform sind bis auf die Gemeindefassaden nur geneigte Dächer mit Dachneigungen > 30° zulässig.

Für den Bereich der Gemeindefassaden sind mindestens 75% der künftigen Dachflächen mit geeigneten Dächern auszuführen.

Für bauliche Nebenanlagen und Garagen gelten die Anforderungen bezüglich der Dachneigungen nicht.

<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>1. Baulandzweckgebiet (BZ) für den kommunalen Wohnungsbau (BauNVO Nr. 1) (1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337</p>
--