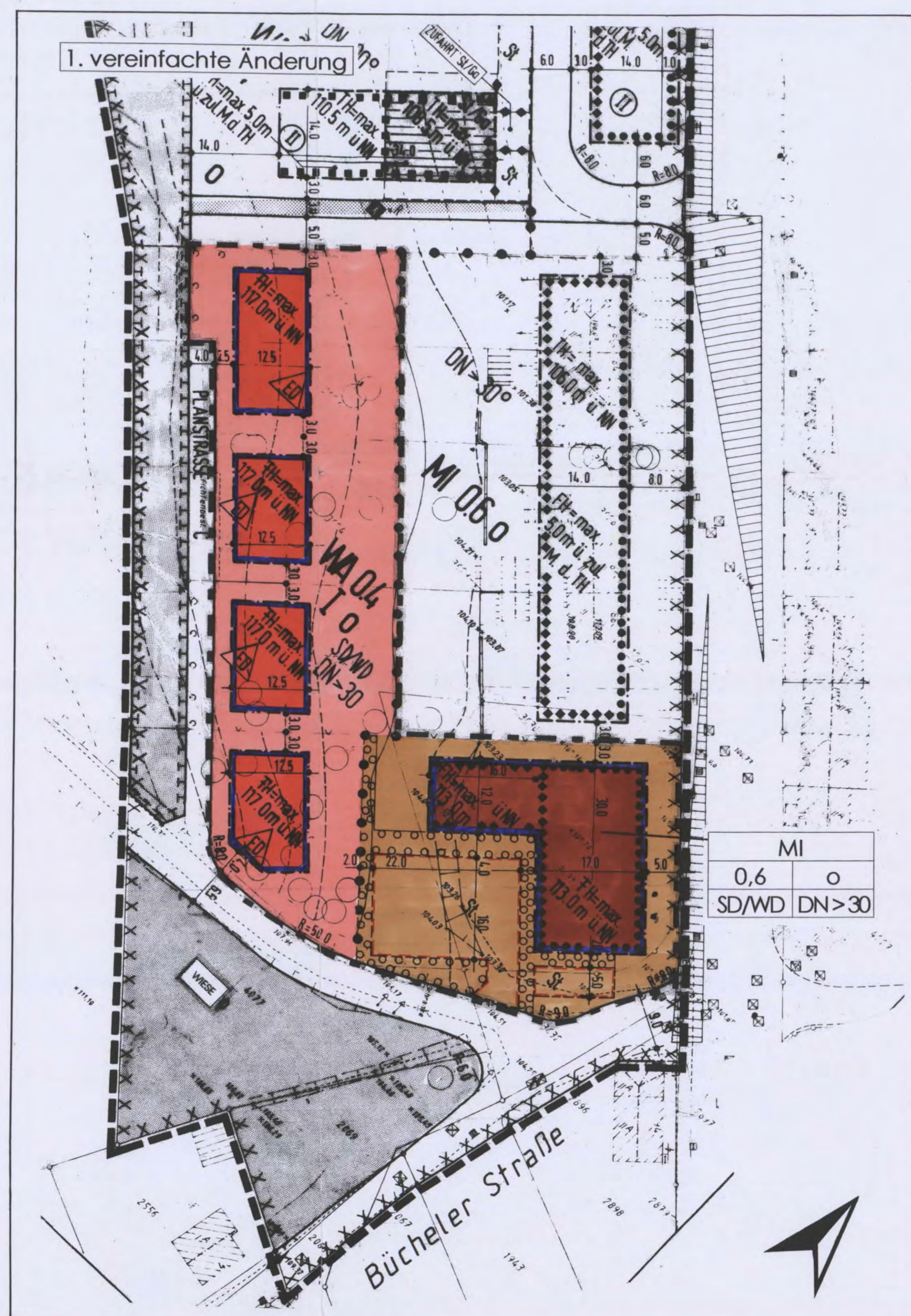
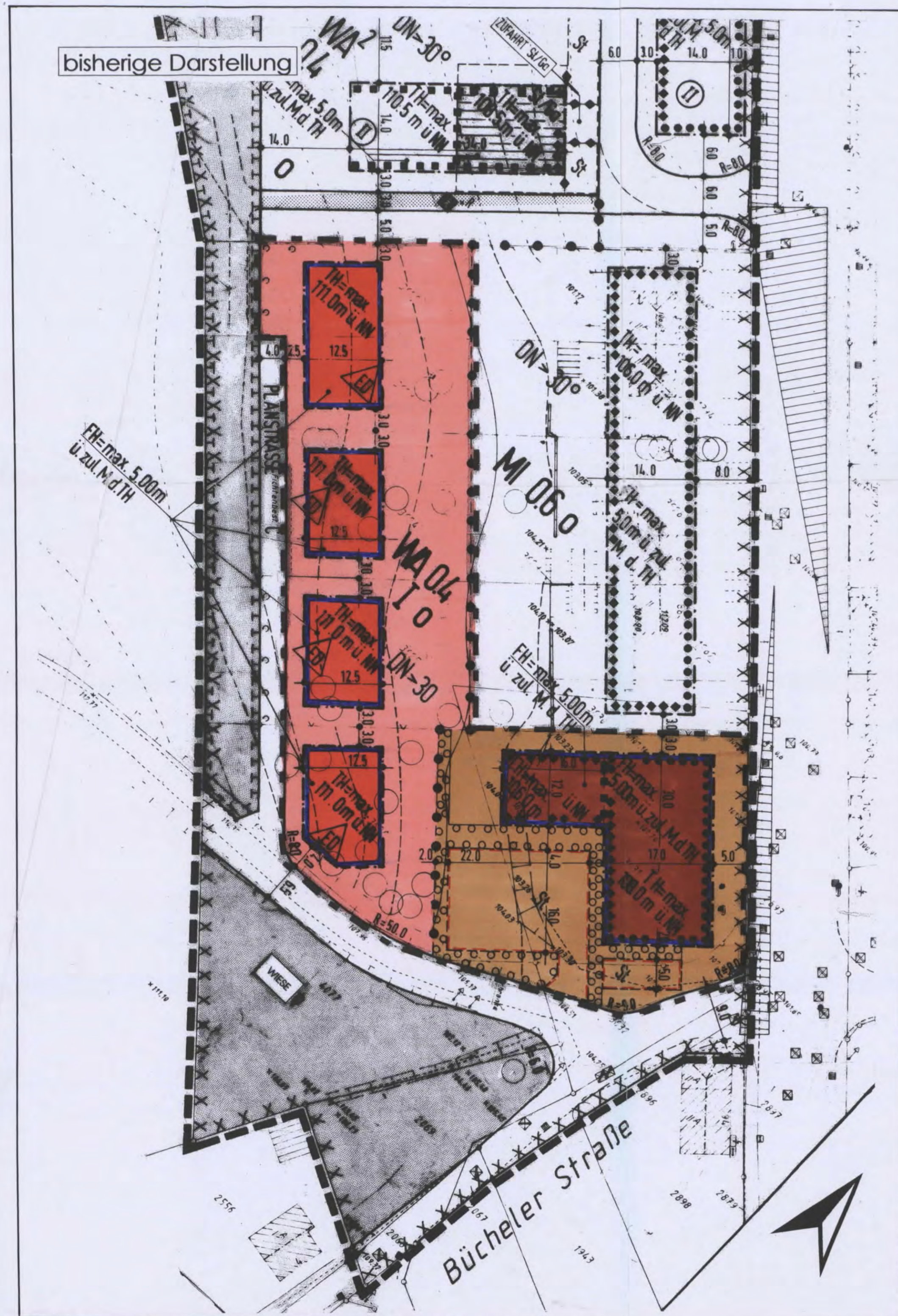


STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 85 – Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus – 1. vereinfachte Änderung



Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.2 MI - Mischgebiet (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 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsläden 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 Bebauungsplans sind.

2. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Überbauflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwuch) zulässig.

3. Erhalt und Anpflanzung 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 25a BauGB)

3.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen
 3.1.1 Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, Hecken und Gehölzbestände sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Krontraufen unzulässig.
 3.1.2 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit erforderlich gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden.

3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
 Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserundurchlässige Pflastermaterialien verwendet werden. Die Stellplatzflächen sind nur in wassergebundener Oberfläche zulässig.

3.3 Regenerationsmaßnahmen
 Die durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme bzw. vor der Bepflanzung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Bei Fertigstellung dieser Flächen während der Vegetationsperiode ist bis zur Bepflanzung in der nächsten Pflanzzeit ein Grünschnitt (z.B. Birkensplint) einzulegen. Die Wiesen- und Rasenflächen sind sofort nach der Fertigstellung zu begrünen.

3.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 3.4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ist je Grundstück ein Obstbaum oder ein einheimischer Kleinblütiger Laubbau gemäß nachfolgender Liste als Hochstamm, 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume
 Stammumfang mindestens 16/18 cm
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Quercus robur
 Quercus petraea
 Prunus avium
 Salix caprea
 Feldahorn
 Hainbuche
 Stieleiche
 Traubeneiche
 Vrb. Kirsche 100/350 cm
 Jalousie, Vogelbeere, 300/350 cm

3.4.2 Als Einfriedungen sind im Bereich des festgesetzten WA - Allgemeines Wohngebiet ausschließlich Hecken (Hainbuche 80/100) zulässig. Nichtwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedungen zulässig.

3.4.3 Innerhalb der mit Signatur B.0.0.0.2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Arten der Bepflanzung in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu verwenden: Erle und verschiedene Weidenarten z.B. Salix aurita, Salix caprea, Salix purpurea, Salix repens argentea.

3.4.4 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein Laubbau anzupflanzen und zu erhalten. Es können wahlweise folgende Arten angepflanzt werden: Winterlinde und Feldahorn. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen entsprechend der Artenliste zu begrünen.

- Bodendecker, Stauden
 Alchemilla mollis
 Campanula glomerata
 Campanula persicifolia
 Dianthus eximia
 Epimedium 'Frohneulen'
 Geranium androsium
 Geranium macrorrhizum
 Heuchera hybr.
 Hedera helix
 Hypericum moserianum
 Iberis saxifolia
 Lavandula angustifolia
 Lavatera thuringiaca
 Malva moschata
 Phlox paniculata
 Potentilla 'Klondike'
 Rosa 'The Fairy'
 Salvia nemorosa
 Spiraea decumbens
 Symphoricarpos 'Hancock'
 Veronica inana
 Veronica leucurum
 Vinca minor
- Frauenmantel
 Knäuelglockenblume
 Pfirsichblättrige Glockenblume
 Tränendes Herz
 Eifenblume
 Storchschnabel
 Storchschnabel
 Purpurglockchen
 Efeu
 Johanniskraut
 Schließblume
 Lavendel
 Buschmalve
 Pappelmalve
 Flamenzelbäume
 Fingerstrauch
 bodendeckende Rose
 bodendeckende Rose
 Salbei
 Spierstrauch
 Schneebeste
 Ehrenpreis
 Ehrenpreis
 Immergrün

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fassadenteile sind gemäß DIN 4109 für Außenluftschallschutz (Wohn- und Schlafräume) folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

- Lärmpegelbereich IV : Schalldämmmaß von R' w,res = 40 dB
- Lärmpegelbereich III : Schalldämmmaß von R' w,res = 35 dB

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Fenster- und Fensterläden von Schlafräumen nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren. Alternativ sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenster- und Fensterläden schalldämmende Wandlüfter zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Dachformen, Dachneigungen
 Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen größer als 30° zulässig.
 Für bauliche Nebenanlagen und Garagen gelten die Anforderungen bezüglich der Dachform und -neigung nicht.

3. Dachgauben und Dachschritte
 Dachgauben und Dachschritte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufbreite zulässig. Die jeweilige Einzelgaube/der Dachschritt darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudeteilenwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB)

1. Das Bergamt Dören weist darauf hin, daß im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und dass dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.
 Nach Angaben des ehemaligen Betreibers, der Altenberg AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (beispielhaft) konstruktive Maßnahmen erforderlich:
 - starke Setzungsunempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodendrainagen
 - ausreichende Trennfugen, vor allem bei größeren Gebäuden.

2. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrunds sowie gegebenenfalls erforderliche bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, dass eine standfeste Bebauung gewährleistet sein wird.

D. HINWEISE

- Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes gegebenenfalls mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist.
- Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse orts- und pflanzenförmigen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

E. EMPFEHLUNGEN

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

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA - Allgemeines Wohngebiet
 MI - Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 TH Trauthöhe
 FH Firsthöhe
 H, max. maximale Höhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 SD/WD zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach
 DN > 30° Dachneigung größer als 30 Grad
- Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 SI Stellplätze
 0, zul. M. d. Th. über zulässigem Maß der Trauthöhe
 0, NN über Normal Null
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Lärmschutz (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 4)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des Änderungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerk

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Bau- und Planungsausschuss hat am 21.01.2003 gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den 09.04.2003

 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Stadt Overath hat am 09.04.2003, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu, genehmigt.

Overath, den 09.04.2003

 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER
 Die von der Änderung betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 04.02.2003 über die Planung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme bis zum 05.03.2003 aufgefordert.

Overath, den 09.04.2003

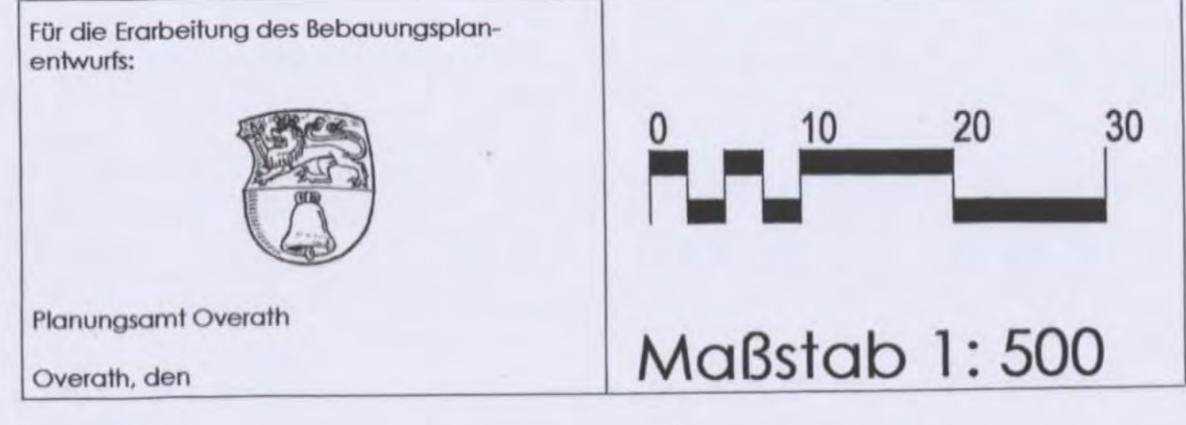
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
 Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.04.2003, öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Overath, den 24.04.2003

 Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1930)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Gleichrichtung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 38)
 - Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 294), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)



Stadt Overath Bebauungsplan Nr. 85 – Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus – 1. vereinfachte Änderung

