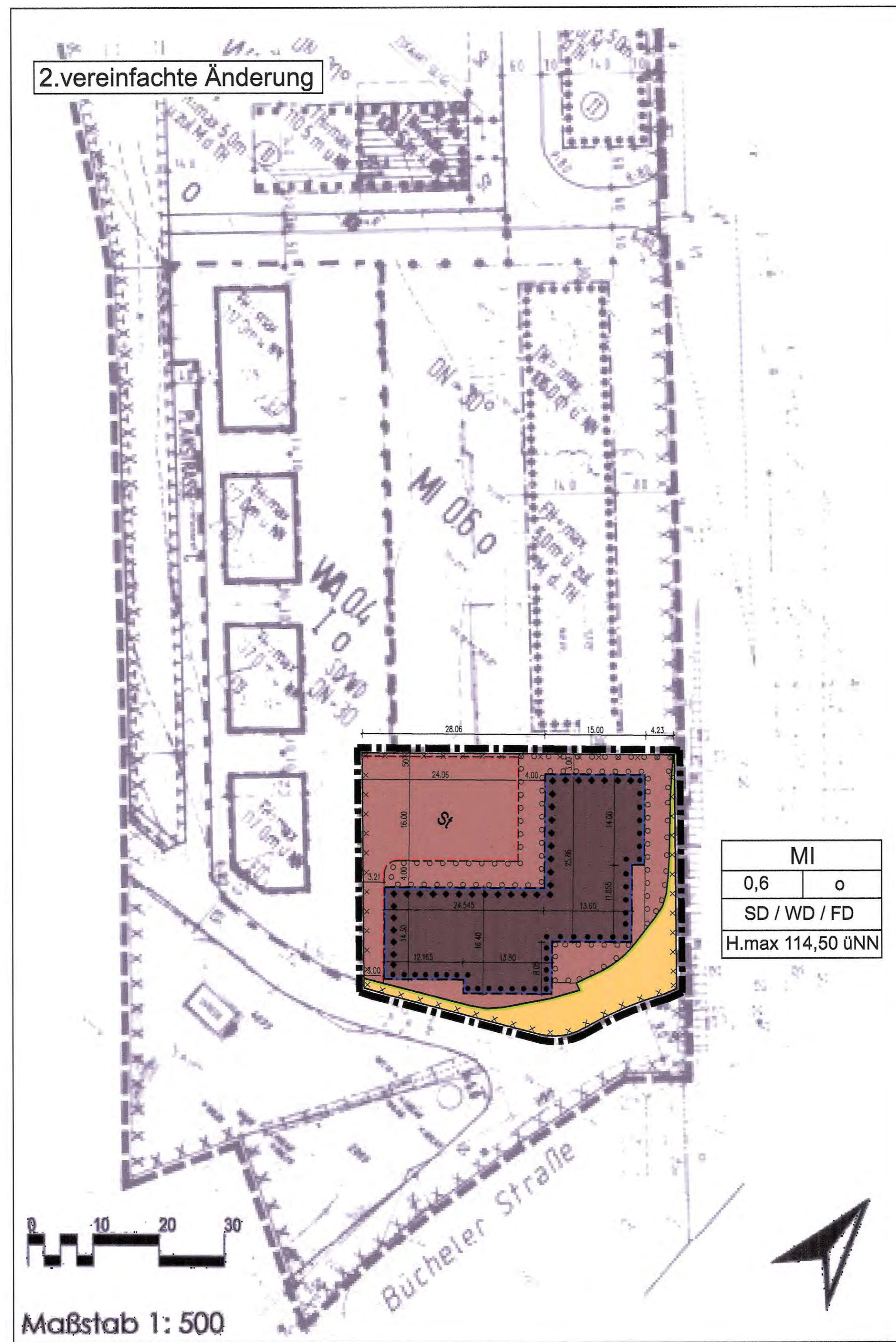
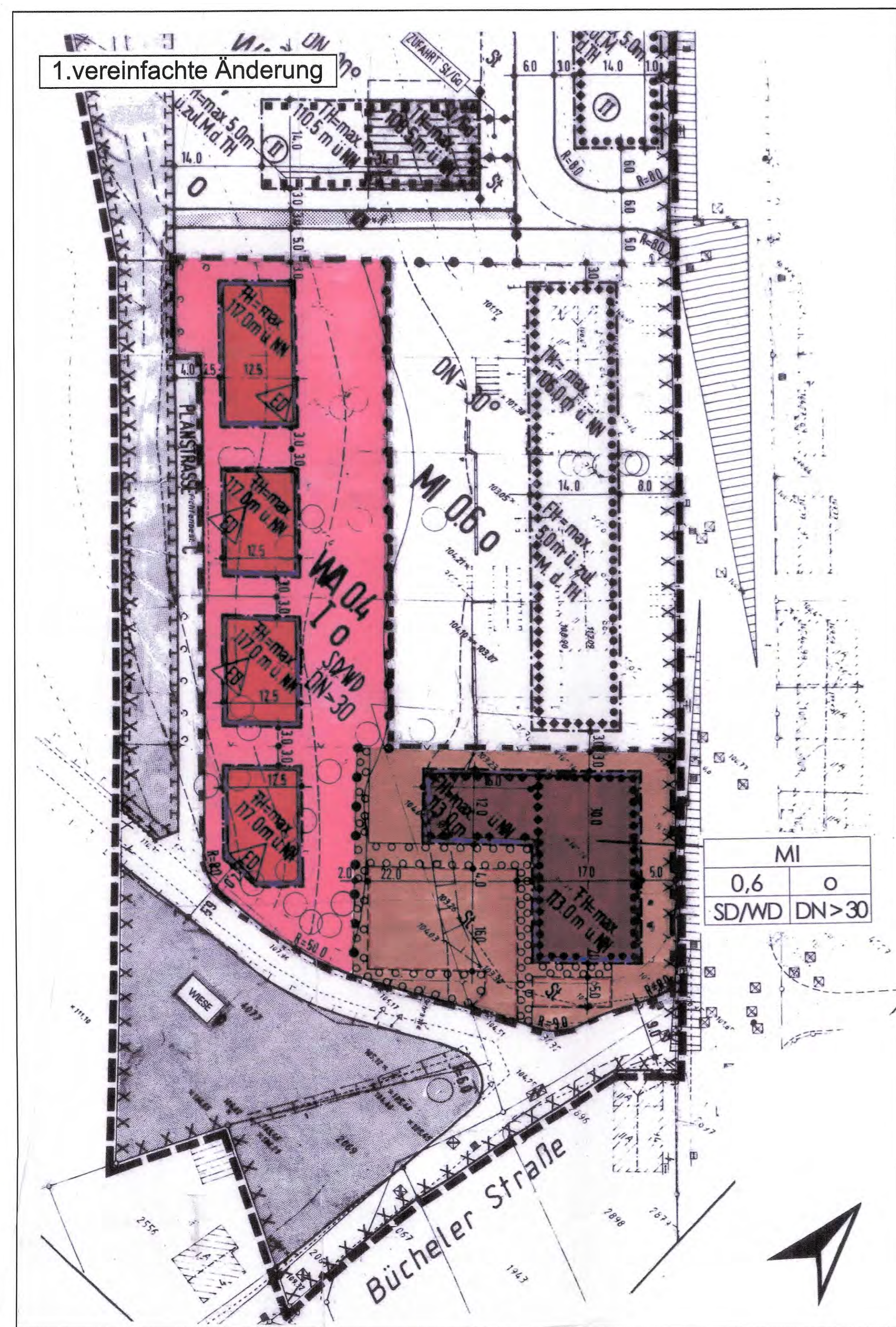


Bebauungsplan Nr. 85 - Overath Steinenbrück, Altes Zollhaus - 2. vereinfachte Änderung (nach §13a BauGB)



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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 Vergnügungstätten 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.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 114,50 m ü.N.N. darf für technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser oder Abluftanlagen um max. 1,5 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 10% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt.

3. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Strüchern 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)

4.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

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.

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserdicke Plattenmaterialien verwendet werden. Die Stellplätze sind nur in wassergebundener Oberfläche zulässig.

4.3 Regenerationsmaßnahmen

Die durch Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme bzw. vor der Bepflanzung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Bei Fertigstellung dieser Fläche während der Vegetationsperiode ist bis zur Bepflanzung in der nächsten Pflanzzeit ein Gründünger (z.B. Bitterlupe) einzusetzen. Die Wiesen- Rasenflächen sind sofort nach der Fertigstellung zu begrünen.

4.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ist je Grundstück ein Obstbaum oder ein kleinkroniger Laubbaum 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
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche 300 / 350 cm
Eberesche, Vogelbeere 300 / 350 cm

4.4.2 Als Einfriedung sind im Bereich des festgesetzten WA- allgemeines Wohngebiet ausschließlich Hecken (Hainbuchen 80/100) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedung zulässig.

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

4.4.4 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist nach jeweils fünf Stellplätzen ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Es könne wahlweise folgende Arten gepflanzt 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
Geranium androssii
Geranium macrorrhizum
Heuchera hybrid
Hedera helix
Hypericum moserianum
Iberis saxatilis
Lavandula angustifolia
Lavatera arborea
Malva moschata
Phlox paniculata
Potentilla fruticosa
Rosa White Immensee
Rosa The Fairy
Slavia nemorosa
Spiraea decumbens
Symphoricarpos Hancock
Veronica Indiana
Veronica teuroidum
Vinca minor

Frauenmantel
Knievelglockenblume
Pfeifblättrige Glockenblume
Tränendes Herz
Ehrenblume
Storchschnabel
Storchschnabel
Purpurglockchen
Efeu
Johanniskraut
Schleifenblume
Lavendel
Buschmalve
Pappelmalve
Fingerstrauch
bodendeckende Rose
bodendeckende Rose
Salbei
Sperberstrauch
Schneebere
Ehrenpreis
Ehrenpreis
Immergrün

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinflüssen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fassadenfläche sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (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 Fenstertüren von Schlafräumen nur mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren. Allenfalls sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenstern und Fenstertüren Schalldämmte Wandlufte zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassaden

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

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachformen sind Sattel-, Walmen- und Flachdächer zulässig.

3. Dachgauben und Dachschneitte

Dachgauben und Dachschneitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Die jeweilige Einzeltiefe der Dachschneitte darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrännwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

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

1. Das Bergamt weist darauf hin, dass im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und das dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Nach Angaben des ehemaligen Betreibers der Altenburger AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (passive) konstruktive Maßnahmen erforderlich:

- starke setzungsunempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodenabdichtung.
- ausreichende Trennlagen, 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 standort- und bauweise geeignete Baugrubensicherung vorliegt.

D. Hinweise

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

2. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus archaischer Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW.S.277/SGV.NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisungen für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittel
Im untersuchten Bereich ergeben sich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Dieses kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich zu verständigen. Erfolge zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

E. Empfehlungen

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

Zeichnerische Festsetzung

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

WA WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
MI MI - Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
H. max. maximale Höhe

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

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
(gem. § 86 BauONV i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

SD / WD / FD zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Flachdach

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
u. zul. M.d.TH Über zulässigem Maß der Traufhöhe
ü.NN über Normal Null
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Lärmschutz (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 4)
Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des Änderungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
x x x x Kennzeichnung Bergbau

7. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

GEOMETRISCHE EINEUTIGKEIT
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegen- schaftskataster überein

Overath, den 30.09.2010

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 12.05.2009 gem. § 2 (1) i.V.m. § 15a BauGB den Beschluss zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 10.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 30.09.2010

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom 18.09.2009 bis zum 19.10.2009 offengelegen.

Overath, den 30.09.2010

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.09.2009 im Zeitraum vom 08.09.2009 bis 19.10.2009 eingeholt worden.

Overath, den 30.09.2010

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 29.09.2010 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 30.09.2010

BEKANNTMACHUNG
Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 07.10.2010 in Kraft getreten.

Overath, den 30.09.2010

Rechtsgrundlagen

§ 1, 2, 3, 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), in der Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), § 86 Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), letzte Änderung vom 13.03.2007 (GV. NRW. 2007 S. 133) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GONW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW S. 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Ausfertigungsvermerk:
Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Ausgefertigt:

Overath, den 30.09.2010

Planbearbeitung:

Kirsch Architekten
Eiler Straße 98
51107 Köln
Fon 0221 4694633
Fax 0221 4694635
info@kirsch-architekten.de

