

STADT OVERATH BEBAUUNGSPLAN NR. 96 OVERATH-HEILIGENHAUS WIEDENHOF II

M. 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 WR - Reine Wohngebiete**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.2 MI - Mischgebiete**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die gem. Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen
2.1.1 Die im Plangebiet als zu erhaltend festgesetzten Obstbäume sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronenträufeln unzulässig.
2.1.2 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.

2.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Für den Oberbelag von Fußwegen und KFZ-Steifflächen dürfen nur wasserdruckfähige Plastermaterialien verwendet werden.

2.3 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Innerhalb der mit Signatur 111111 gekennzeichneten Flächen sind Sträucher gemäß der Artenliste im Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen.
Entlang der 6,5 m breiten Erschließungsstraße sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Artenliste, einreihig, in einem Abstand von 15,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte sind Verschiebungen aufgrund der zur Zeit noch nicht feststehenden Grundstückszufahrten zulässig.
Innerhalb der mit Signatur 111111 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche 1 Auf der Teilfläche 1 ist ein Krautsaum durch die Ansaat von Landschaftsrasen mit einer Kräutermischung anzulegen.
Teilfläche 2 Auf der Teilfläche 2 sind unterschiedlich hohe- und altersstrukturierte Gehölzplantagen stufz zur Mitte hin ansteigend mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen. Je 60 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen. Die Sträucher gemäß der Artenliste sind im Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Teilfläche 3 Innerhalb der Teilfläche 3 ist südlich der festgesetzten Verkehrsfläche (Erschließung des Wiedenhofes) eine einreihige Baumplanung in einem Abstand von 15,0 m mit Bäumen 1. Ordnung der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Unterhalb der Baumplantagen ist von der nördlichen Begrenzung der Teilfläche 3 in einer Tiefe von 10,0 m und auf der gesamten Länge ein Krautsaum durch die Ansaat von Landschaftsrasen mit einer Kräutermischung anzulegen. Im Anschluß an diesen Krautsaum ist ein Feldgehölz aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je 60 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen. Die Sträucher gemäß der Artenliste sind im Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete sind die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Schnitthecken gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Die Mindesthöhe (Endzustand) beträgt 1,0 m. Bei Grundstücken, die an flächig festgesetzte Grün- und Pflanzflächen angrenzen, wird zu diesen Flächen hin die Anlage einer Hecke nicht zwingend gefordert.

- 3. Artenliste**
Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:
- Bäume 1. Ordnung**
Hochstamm - Stammumfang mindestens 12/14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe
Stieleiche
Rothbuche
Bergahorn
Feldahorn
Linde
Waldkiefer
- Bäume 2. Ordnung**
Hochstamm - Stammumfang mindestens 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe
Hainbuche
Feldahorn
Eberesche
Vogelkirsche
- Quercus robur
Fagus sylvatica
Acer pseudoplatanus
Ulmus carpinifolia
Tilia cordata
Pinus sylvestris

- Sträucher**
(Mindestgröße 100-150 cm, gemessen über Gelände)
Weißdorn
Hassel
Schlehe
Liguster
Hundsrose
Hartnagel
- Schnitthecken**
(Pflanzabstand 4 Stck/lfm)
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
- Hainbuche
Weißdorn
Liguster
- Für die flächigen Anpflanzungen können auch Forstweiden verwendet werden.

5. Höhe baulicher Anlagen
5.1 Reine Wohngebiete
Die Oberkanten der Firste der zulässigen Wohnbebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

5.2 Mischgebiete
Die Höhe der im Mischgebiet zulässigen Bebauung wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Dachformen, Dachneigungen
Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von >= 30° 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 Dachschneitte
Die Summe der Länge aller Dachgauben und / oder Dachschneitten darf auf einer Gebäudeseite maximal 50% der Länge der dazugehörigen Außenwand betragen.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenunde und -befunde oder Zeugnisse lersichen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalsschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1989 (GV NW S. 2777SVV NW 234) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unterbreiten zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

RECHTSGRUNDLAGEN	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT/GEMEINDE VOM ... AUFGESTELLT WORDEN.	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATS BESCHLUSSES VOM ... IN DER ZEIT VOM ... BIS ... ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM ... ORTSÖBLICH BEKANT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM ... VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.	DER RAT HAT AM ... DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) VOM 27.08.1997 ZUGESTIMMT UND NACH § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
1. BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F. BEKANTMACHUNG VOM 27.08.1986 (BGBl. I S. 2253), IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.	DEN 19	DEN 19	DEN 19
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) I.D.F. BEKANTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 21.01.1980 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1995 (BGBl. I S. 466).	DEN 19	DEN 19	DEN 19
3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauNVO) I.D.F. BEKANTMACHUNG VOM 07. MÄRZ 1989 (GVWV 1989, 218) BERICHTIGT AM 12.10.1995 (GVNW S. 962).	DEN 19	DEN 19	DEN 19
4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHNERVERORDNUNG 1980 - PlanZV 80) VOM 16.12.1990 I.D.F. BEKANTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).	DEN 19	DEN 19	DEN 19
5. GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG UND BEKANTMACHUNG VOM 14.07.1984 (GV NW S. 866) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 20.03.1996 (GVNW S. 124).	DEN 19	DEN 19	DEN 19

PLANGRUNDLAGEN	DEN 19	DEN 19	DEN 19
ES WIRD BESCHWENDET, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEN ANTIKEN KATASTER UND DEN GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGEN DER STADTBÜBLICHEN PLANUNG GEOMETRISCH ENDELTIG IST.	DEN 19	DEN 19	DEN 19

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	VERKEHRSLÄCHEN	GRÜNFLÄCHEN	KENNZEICHNUNGEN UND NÄCHRLICHE ÜBERNAHMEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN
WR WR REINES WOHNGBEIT WA WA ALLGEMEINES WOHNGBEIT MI MI MISCHGBEIT WK WK KERNGBEIT GE GE GEWERBEGBEIT GI GI INDUSTRIEGBEIT SO SO SONDERGBEIT	0 OFFENE BAUWEISE 1 NUR EINZELHAUSER ZULASSIG 2 NUR DOPELHAUSER ZULASSIG 3 NUR HAUSERGRUPPEN ZULASSIG 4 NUR EINZEL- UND DOPELHAUSER ZULASSIG 5 GESCHLOSSENE BAUWEISE 6 ABWEICHENDE BAUWEISE 7 BAULINIE 8 BAUGRENZE	STRASSENVERKEHRSLÄCHE VERKEHRSLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICHE PARKPLÄCHE VERKEHRSERWARTUNGSBEREICH WIRTSCHAFTSWEG FLÄCHEN FÜR ABFALLOCONTAINER FUSS- UND RADWEG STRASSENBEREICHENSLINIE EINFAHR EINFABRTBEREICH BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHR	GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE BAUERLEIN-GRÄTEN GRÜNFLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK WASSERFLÄCHE UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN IN SINNE DES NATURSCHUTZES DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLEGENDE FLÄCHEN UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLEGEN EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMÄLER), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLEGEN WASSERFLÄCHEN WASSERSCHUTZGBEIT BAHNANLAGEN	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN- UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄZE STELLPLÄZE GARAGEN TIEFARGEN ZUGEHÖRIGKEITSPFEIL MIT GEH-, FAHR-, (F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN SCHWELLEN LÄRMISCHUTZWAND FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNG VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESCHLAGENE WEGEFÜHRUNG ÜBER ZULÄSSIGEM MASS DER TRAUFRÖHE ÜBER NORMAL NULL ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HOHEN (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN) ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ARTEN DER BEPFLANZUNG BEZUGSPUNKT MIT LFND. NR. (S. TABELLE) GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 96

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD
1 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN 2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	1 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF 2 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN: SCHULE KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN POST SCHUTZBAUWERK FEUERWEHR	1 ELEKTRIZITÄT / TRANSSTATION 2 GAS 3 FERROWÄRME 4 WASSER 5 ABWASSER 6 ABFALL 7 ABLAGERUNG	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	z.B. 45° DACHNEIGUNG DIE GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN SIND GEGENSTÄNDLICH SEPARATEN GESTALTUNGSATZUNGEN ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHEN FÜR WALD

DER RAT HAT AM ... DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) VOM 27.08.1997 ZUGESTIMMT UND NACH § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER RAT HAT AM ... DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) VOM 27.08.1997 ZUGESTIMMT UND NACH § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER RAT HAT AM ... DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) VOM 27.08.1997 ZUGESTIMMT UND NACH § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER RAT HAT AM ... DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) VOM 27.08.1997 ZUGESTIMMT UND NACH § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER RAT HAT AM ... DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) VOM 27.08.1997 ZUGESTIMMT UND NACH § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER RAT HAT AM ... DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) VOM 27.08.1997 ZUGESTIMMT UND NACH § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

PAFFRATH-BAUREIS
SCHNEIDER STADTPLANUNG
03.08.99