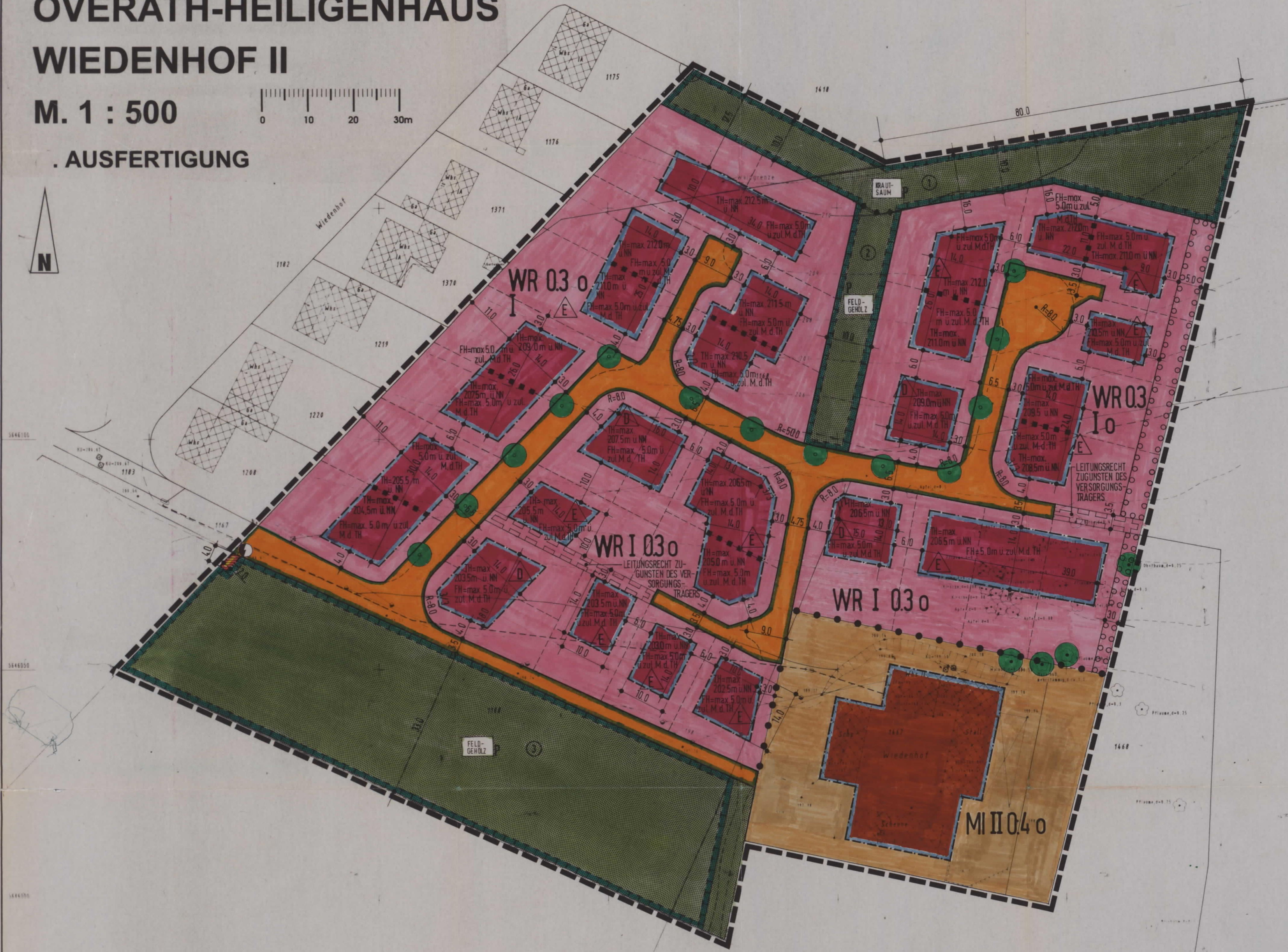
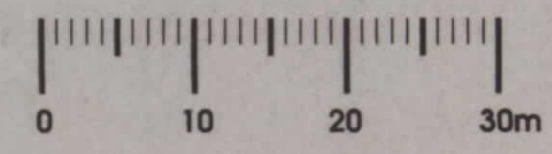


STADT OVERATH BEBAUUNGSPLAN NR. 96 OVERATH-HEILIGENHAUS WIEDENHOF II

M. 1 : 500

AUSFERTIGUNG



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 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 Oberbäume sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18620 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronenkränze unzulässig.
- 2.1.2 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit erforderlich gemäß DIN 19915 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-Stellflächen dürfen nur wasser-durchlässige Pflastermaterialien verwendet werden.
- #### 2.3 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Innerhalb der mit Signatur 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 Zeit noch nicht feststehenden Grundstückszufahrten zulässig.
- Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche 1 Auf der Teilfläche 1 ist ein Krautsaum durch die Ansaat von Landschaftsrassen mit einer Kräutermischung anzulegen.

Teilfläche 2 Auf der Teilfläche 2 sind unterschiedlich hohe- und alterstrukturierte Gehölzplantagen stufig 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 Baum- und Strauchpflanzung in einem Abstand von 15,0 m mit Bäumen 1. Ordnung der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Unterhalb der Baumreihe 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 Landschaftsrassen 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 Schmithecken gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Die Mindesthöhe (Endzustand) beträgt 1,0 m. Bei Grundflüssen, die an flächig festgesetzte Grün- und Pflanzflächen angrenzen, wird zu diesen Flächen hin die Anlage einer Hecke nicht zwingend gefordert.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und speigelfarbige 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 Dachschritte

Dachgauben und Dachschritte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachschritt darf nicht breiter als 2,50 m sein.

Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudenebenwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodendenkmale und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 277/S. 278) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn mitzuteilen zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung	Hochstamm - Stammumfang mindestens 12/14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe	Quercus robur
Stieleiche	Fagus sylvatica	Corylus avellana
Robuche	Prunus spinosa	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Ulmus carpifolia	Tilia cordata
Feldahorn	Pinus sylvestris	
Linde		
Waldkiefer		
Bäume 2. Ordnung	Hochstamm - Stammumfang mindestens 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe	Carpinus betulus
Hainbuche	Acer campestre	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Prunus avium (nicht als Straßenbaum)	
Eberesche		
Vogelkirsche		

Schmithecken

(Pflanzabstand 4 Stk/10m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Für die flächigen Anpflanzungen können auch Forstwesen verwendet werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

5.1 Reine Wohngebiete

Die Oberkanten der Traufen und Firste der zulässigen Wohnbebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen gilt die Schmittlinie der Außenwandfläche mit der Unterkante der Sparren.

6.2 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 Klinkerimitationen sowie bunte Platten und speigelfarbige 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 Dachschritte

Dachgauben und Dachschritte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachschritt darf nicht breiter als 2,50 m sein.

Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudenebenwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodendenkmale und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 277/S. 278) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn mitzuteilen zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

PAFFRATH-BAUREIS
SCHNEIDER STADTPLANUNG
BERTHOLD 14-16
50668 HOCH
TELEFON 0221-13710-135452
TELEFAX 0221-121741
26 08 97

RECHTSGRUNDLAGEN 1. BAUGESETZBUCH (BauGB) I D.F. BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GEGESZ VOM 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189). 2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)) I D.F. BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1783), GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GEGESZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG- UND WOHNBAULANDGEGESZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). 3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANSCHAFTSORDNUNG - BauOrNW) I D.F. BEKANNTMACHUNG VOM 07. MARZ 1995 (GVBl. 1995, 218), BERICHTIGT AM 12.10.1995 (GVNW S. 952). 4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanZ 90) VOM 18.12.1990 I D.F. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S. 58). 5. MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESZBUCH IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG AUFGRUND DES ARTIKELS 15 DES GEGESZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG- UND WOHNBAULANDGEGESZ) VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622). 6. GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1984 (GV NW S. 966) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GEGESZ VOM 20.03.1996 (GVNW S. 124).	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADTGEMEINDE VOM AUFGESTELLT WORDEN. DEN 19 BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATSCHLUSSES VOM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM ORTS-ÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT. DEN 19 STADT / GEMEINDEDIKREKTOR	DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 DER GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG VOM 14.07.1984 (GV NW S. 966) AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DEN 19 BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO) WR WR REINES WOHNGEBIET WA WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET MI MI MISCHGEBIET MK MK KERNGEBIET GE GE GEWERBEGEBIET GI GI INDUSTRIEGEBIET SO SO SONDERGEBIET 1 = ÜBERBAUBARE FLÄCHEN 2 = NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO) O OFFENE BAUWEISE E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG H NUR HAUSGRUPPEN-ZULÄSSIG ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER-ZULÄSSIG G GESCHLOSSENE BAUWEISE A ABWEICHENDE BAUWEISE BAU LINIE BAUGRENZE	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) STRAßENVERKEHRSFLÄCHE VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE VERKEHRSBEREHRIGTER BEREICH WIRTSCHAFTSWEG FLÄCHEN FÜR ABFALLCONTAINER-ZULÄSSIG STRAßENBEGRENZUNGSLINIE EINFAHRT EINFABRTBEREICH BEREICH OHNE EIN- UND AUFFAHRT	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) GRÜNFLÄCHE PARKPLATZ SPORTPLATZ DAUERLEBEN-GRÄBEN SPREIßPLATZ GRÜNFLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK S. TEXTL. FESTSETZUNGEN FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) WASSERFLÄCHE UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES REGENERATIONSLIEGENDE FLÄCHEN ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET WASSERFLÄCHE UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN ERHALTUNG ANPFLANZUNG ERHALTUNG	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB und Wasserverf.) UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZES UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN DENKMALE DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN ERZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE) DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN WASSERFLÄCHEN WASSERSCHUTZGEBIET BAHNANLAGEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLÄNZEICHEN UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEUBAUWÄNDE, STELLPLATZE, GARAGEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN ST - STELLPLATZE, GSG - GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE GG - GARAGEN, GGG - GEMEINSCHAFTSGARAGEN ZUGEHÖRIGKEITSPFEIL MIT GEH-, (G), FAHR-, (F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU BEI SCHMALEN FLÄCHEN KARMSCHUTZWAND FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNG VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESCHLAGENE WEGEFÜHRUNG ÜBER ZULÄSSIGEN MASS DER TRAUFGEHÖHE ÜBER NORMAL NULL ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HOHEN (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN) ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ARTEN DER BEPFLANZUNG BEZUGSPUNKT MIT LINDEN- (L) -TABELLEN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 96
---	--	---	---	--	---	--	--	---	---