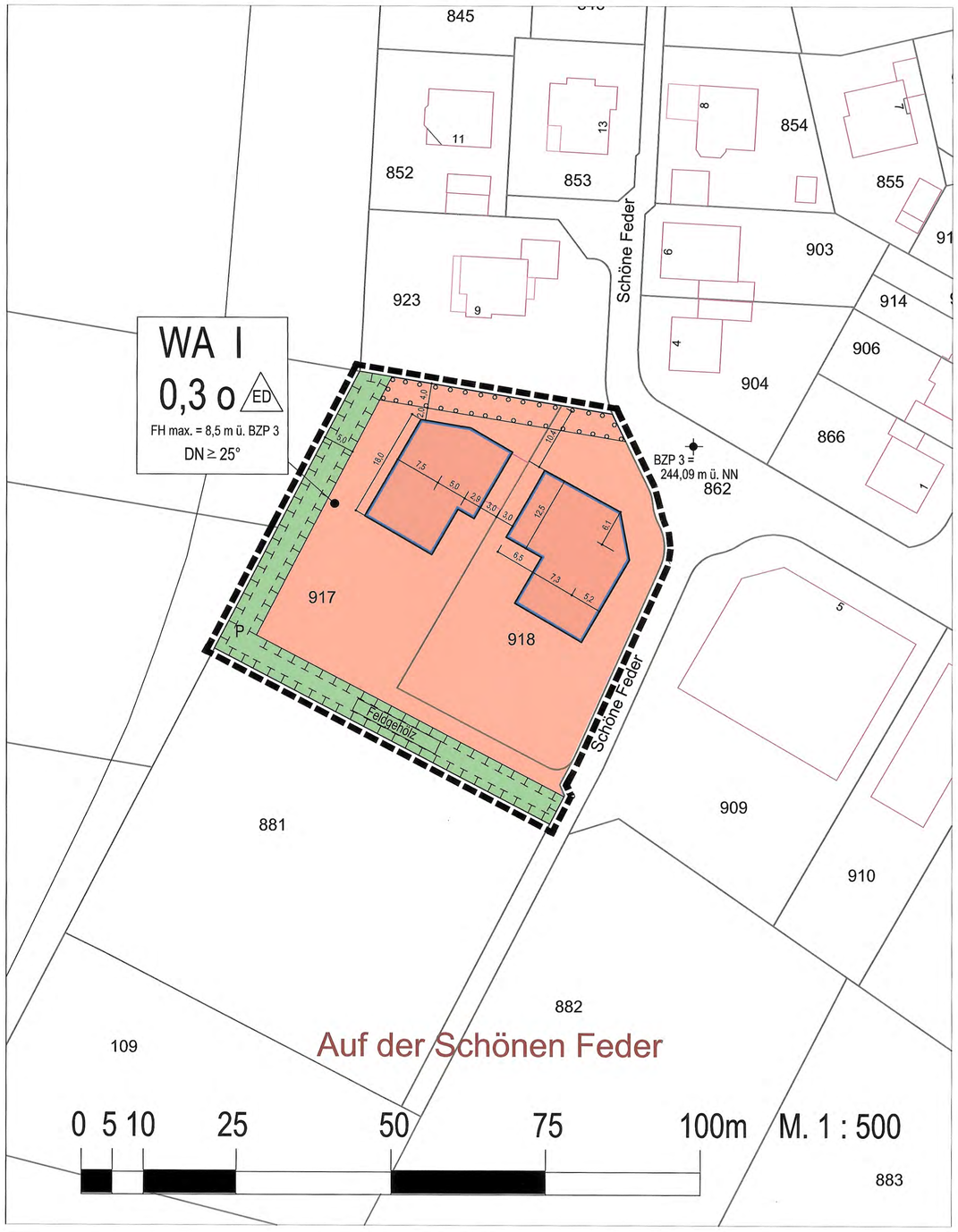


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete, überbaubare Grundstücksfläche (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 8,5 m ü. BZP 3 — Firsthöhe als Höchstmaß über dem angegebenen Höhenbezugspunkt (BZP)

BZP 3 = 244,00 m ü. NN — Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN)

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p — Private Grünflächen Zweckbestimmung:

Feldgehölz — Feldgehölz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 86 der Bauordnung für das Land NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

≥ 25° — Dachneigung der Hauptdachflächen als Mindestmaß

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1,7 — Bemaßungslinien mit Maßangabe in Meter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT

Darstellungen der Kartengrundlage:

106/127 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Gebäude

z.B. 235,56 — Bestandshöhe in m ü. NN

Hinweis zur Planzeichnung:
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes / der Änderung lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.

VERFAHREN

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW S. 729)

Plangrundlagen / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) des Rheinischen Bergischen Kreises (Stand Dezember 2012) zugrunde.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Overath, ...

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Overath, 22.01.2014

Siegel der Stadt Overath

Bürgermeister — Ratsmitglied

Öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.07.2013 bis 16.08.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 04.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Overath, 22.01.2014

Siegel der Stadt Overath

Bürgermeister — Ratsmitglied

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Overath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 11.12.2013 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Overath, 22.01.2014

Siegel der Stadt Overath

Bürgermeister — Ratsmitglied

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 30.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Overath, 31.01.2014

Siegel der Stadt Overath

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO))

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

2.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit dies die Bebauung und Erschließung erfordert, gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

2.2 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen (flächenhaft)
Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Flächen ist eine naturnahe Gehölzpflanzung entsprechend **Pflanzenliste 5** vorzunehmen.
Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,0 m x 1,0 m und in Gruppen zu je mindestens 5 Gehölzen einer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den künftigen Baugrundstücken sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen geschnittene Hecken aus Carpinus betulus (Hainbuche) oder Fagus sylvatica (Buche), 80/100 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter sind 5 Pflanzen zu setzen. Die Schnitthöhe beträgt 1,80 m. Im Bereich der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Feldgehölz
Auf den mit "Feldgehölz" festgesetzten Flächen ist eine mindestens 4,5 m breite Gehölzpflanzung aus Sträuchern und einzelnen, kleinkronigen Laubbäumen gemäß der **Pflanzenliste 7** anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 150 m² ist ein Baum und in einem Abstand 1,25 m x 1,25 m ein Strauch zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in Gruppen zu je mindestens 5 Pflanzen einer Art zu setzen.

2.3 Begrünung der Baugrundstücke
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ist je Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

3. Artenlisten

- **Pflanzenliste 1 "Obstbäume 14 / 16 "**

Apfel
Birne
Kirsche
Pflaume
Walnuss

- **Pflanzenliste 5 "Sträucher 60 / 100 cm "**

~~Cornus mas~~	~~Kornelkirsche~~
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
~~Viburnum lantana~~	~~Wolliger Schneeball~~
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- **Pflanzenliste 7 "Bäume 14 / 16 cm "**

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
~~Prunus padus~~	~~Traubenkirsche (Solitärpflanze, 250 - 300 cm hoch)~~
Sorbus aucuparia	Eberesche (Solitärpflanze, 250 - 300 cm hoch)

4. Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)
Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Schornsteine und andere untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist.

B. Örtliche Bauvorschriften
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Materialauswahl

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 ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von mindestens 25° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen beider Doppelhaushälften einheitlich auszuführen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufläche zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

- Nachrichtliche Übernahme

1. Wasserschutzzone der Naafbachtalsperre
Der Änderungsbereich 2 befindet sich in der Wasserschutzzone III gem. der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Niederschlagsgebiet der Naafbachtalsperre des Aggerverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Naafbachtalsperre) vom 22. November 1982.

- Hinweise -

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

2. Der Rheinisch -Bergische Kreis weist darauf hin, dass der im Plangebiet anfallende Bodenaushub erstrangig im Plangebiet verbleibt und landschaftsgerecht eingebaut wird.

Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Der Flughafen Köln-Bonn weist darauf hin, dass das Bauvorhaben in einem Gebiet mit Flugaufkommen liegt, so dass Fluglärmbelästigungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

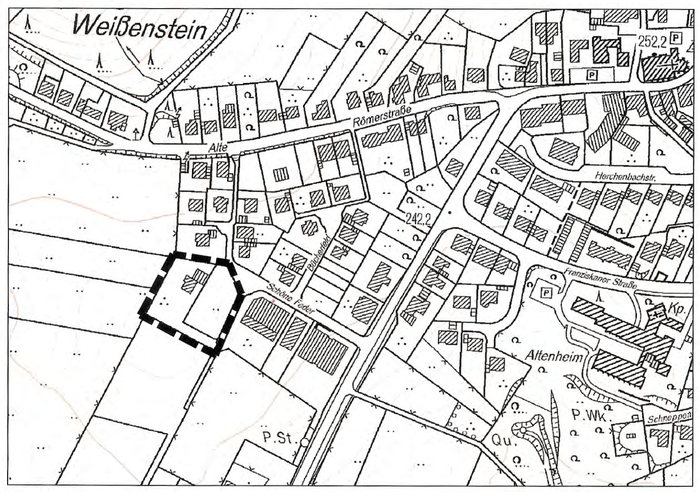
5. Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind in Rot dargestellt.
Die vorstehenden textlichen Festsetzungen entsprechen ansonsten inhaltlich unverändert den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97.

overath

Bebauungsplan Nr. 97
Marialinden - West
1. Änderung

Maßstab: 1: 500

Satzungsfassung



Maßstab Übersichtsplan 1: 2.500