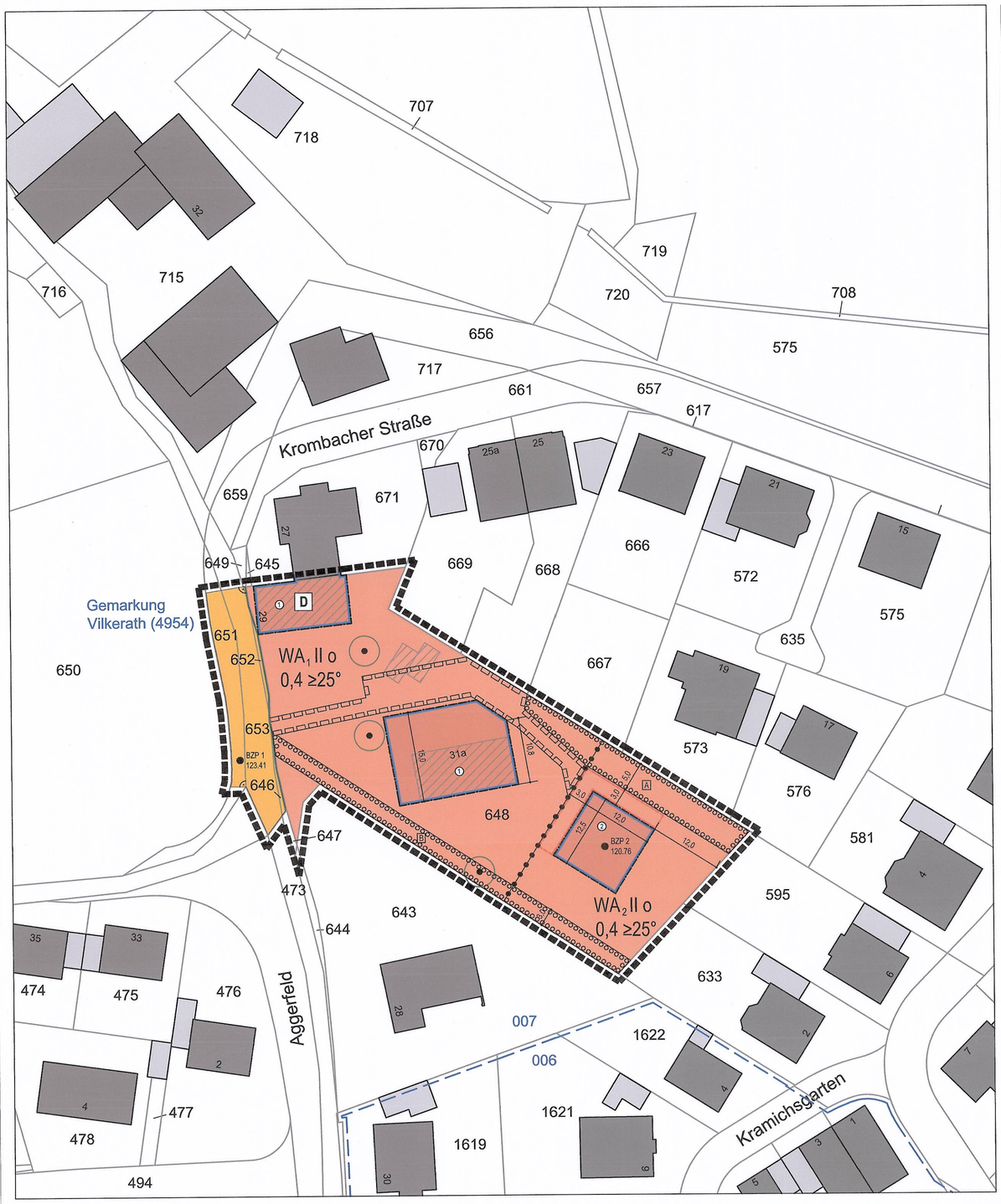


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- WA — Allgemeine Wohngebiete, überbaubare Grundstücksfläche

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Umgrenzung der Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen (siehe textliche Festsetzung Nr. A 3)

VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. A 5)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzte Fläche (siehe textliche Festsetzung Nr. A 7)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- ≥ 25° — Dachneigung der Hauptdachflächen als Mindestmaß

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 16,7 — Bemaßungslinien mit Maßangabe in Meter
- Rechter Winkel
- z.B. BZP 2 120.76 — Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) mit lfd. Nr.
- z.B. (2) — Laufende Nr., die angibt, auf welchen Bezugspunkt die zulässige Firsthöhe der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche bezogen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. A 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT

- Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
- 007 — Flurgrenze und -nummer
- 648 — Flurstücksgrenze und -nummer

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 September 2015) zugrunde.

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

Overath, ...

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 17.11.2015 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Overath, 5.8.2016

Bürgermeister Ratsmitglied

Öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 17.11.2015 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 15.01.2016 bis 15.02.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 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, 5.8.2016

Bürgermeister Ratsmitglied

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Overath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 27.04.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Overath, 5.8.2016

Bürgermeister Ratsmitglied

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 5.8.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Overath, 5.8.2016

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Festsetzung schließt auch den Ausschluss von Mobilfunksendeanlagen mit ein.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Die im Plan festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 25 % überschritten werden.

Die Firsthöhen dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Höhe von 8,0 m über den in der Planzeichnung jeweilig zugeordneten Höhenbezugspunkten nicht überschreiten.

3. Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA_2 sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude ist im WA_1 auf zwei und im WA_2 auf eine Wohneinheit begrenzt.

5. Anpflanzungen 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 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb den mit Signatur [:::] gekennzeichneten Flächen ist eine naturnahe Gehölzpflanzung entsprechend der Pflanzliste 5 vorzunehmen.

Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m und in Gruppen zu je mindestens 5 Gehölzen einer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit [A] bezeichneten Fläche zum Anpflanzen ist ein Formschnitt nicht zulässig.

Innerhalb der mit [B] bezeichneten Fläche zum Anpflanzen ist eine regelmäßige Beschneidung (Formschnitt) zulässig.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens zur Fertigstellung der Gebäude auszuführen und abzuschließen.

Begrünung der Baugrundstücke

Im Geltungsbereich sind mindestens 4 Bäume entsprechend der Pflanzlisten 1 oder 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

6. Artenliste

PFLANZLISTE 1 - GROSSKRONIGE LAUBBÄUME (HOCHSTAMM 16/18 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

PFLANZLISTE 3 - KLEINKRONIGE LAUBBÄUME IN DEN GÄRTEN (HOCHSTAMM 12/14 cm)

Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus "Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

PFLANZLISTE 5 - STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzte Fläche dient dem Anschluss der rückwärtigen überbaubaren Grundstücksfläche an die öffentliche Verkehrsfläche. Begünstigt werden die Nutzer des Flurstückes Nr. 648, Flur 6, Gemarkung Vilkerath, sowie der durch Grundstücksteilung entstehenden Flurstücke.

Die Fläche ist von Stellplätzen und anderen baulichen Anlagen freizuhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Materialien, Fassadenausbildung

Fassaden

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

Dächer

Als Materialien für die Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit sowie dunkelrot bis rotbraun zulässig. Solarelemente sind zulässig.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von ≥ 25° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen jeweils einheitlich auszuführen.

Auf Nebenanlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufläge zulässig; Der Mindestabstand zur Giebelwand beträgt 1,5 m. Der einzelne Dachaufbau bzw. Einschnitt darf max. 3,0 m lang sein.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,5 m überschreiten.

C. 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488), 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 verbleiben und landschaftsgerecht eingebaut werden soll. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. Die im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Insbesondere Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren sind im Bereich der Kronentraufen unzulässig.

4. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

5. Der Flughafen Köln-Bonn weist darauf hin, dass sich das Plangebiet zwar außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV befindet, Fluglärmbelastungen jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

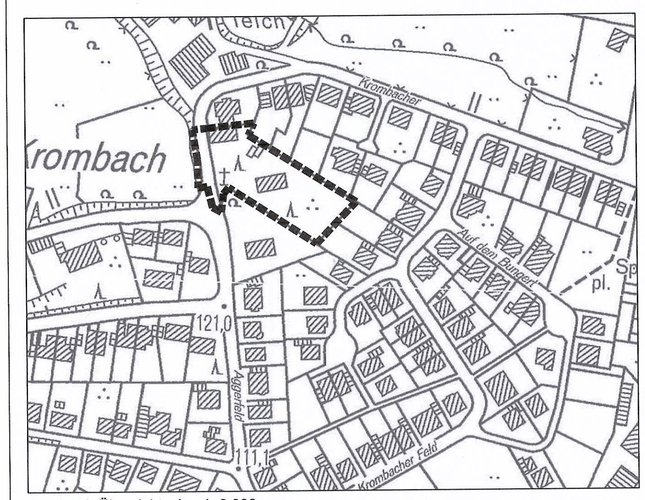
6. Die Planfläche liegt über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Rosalinde" und über dem auf Eisen- und Manganerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Konsolidierte Bavaria".

7. Baumaßnahmen in der engeren Umgebung der beiden Denkmäler, die sich im Plangebiet bzw. angrenzend befinden, bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DSchG NW.

Bebauungsplan Nr. 38
Overath-Vilkerath, Krombach II
3. Änderung

Stand März 2016

Maßstab: 1: 500



Maßstab Übersichtsplan 1: 2.000