

# STADT OVERATH BEBAUUNGSPLAN NR. 38

## "OVERATH - VILKERATH, KROMBACH II"

M. 1: 500  
2. AUSFERTIGUNG



### ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 1 WA II 0 Allgemeines Wohngebiet
- 2 GE 1 Gewerbegebiet
- 3 GE 2 Gewerbegebiet
- 4 GE 1 + GE 2 Nummerierung der Gewerbegebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzungen unter 1.1.3)

\* Ausnahme der Pflanzvorschrift (siehe planungsrechtliche Festsetzungen unter 2.2)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B.: 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche o = öffentlich p = privat
- Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Spielplatz

Anpflanzen 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)

- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume
- 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
- z.B. Kennzeichnung der Maßnahme bzw. Bepflanzung (siehe planungsrechtliche Festsetzungen unter 2.2)

Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 36 BauO NRW in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- > 25° zulässige Dachneigung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung und Höhe
- Höhennpunkt in Meter über Normal Null (Die NN-Höhen wurden aus der Verfestigung des Bioras Catterhamm übernommen)
- z.B. 108,954
- BZP 1 Bezugspunkt mit laufender Nr.
- Laufende Nr. die angeht, auf welchen Bezugspunkt die zulässige Firsthöhe der jeweiligen Baufläche bezogen ist (die maximal zulässigen Höhen siehe planungsrechtliche Festsetzungen unter 6.)
- z.B. 1
- Beschränkung der Einfriedung (siehe gestalterische Festsetzungen unter 4.)
- Firstrichtung
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Darüber sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen I bis VI der Abstandsliste vom 02.04.99 (Rundschreiben des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW V 15-4804/25.1 (V 15-1000)) nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen für die mit GEZ gekennzeichneten Teilfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den mit GEZ gekennzeichneten Bereich sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden zugelassen.

1.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Festsetzung schließt auch den Ausschuß von Mietwohnanlagen mit ein.

2. 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 25 BauGB)

2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fuß- und Radwegen dürfen nur wasserundurchlässige Materialien verwendet werden.

2.2 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind bauliche Grünflächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Laubbäumen gemäß den Pflanzlisten 1, 4 und 5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> ist ein Baum und in einem Abstand von 1,25 m ein Strauch zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in Gruppen je mindestens 5 Pflanzen einer Art zu setzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche A Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen ist eine 2 m breite freiwachsende Hecke gemäß der Pflanzliste 5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 10 m sind 5 Pflanzen zu setzen. Die Schnitthöhe beträgt 1,30 m. Im Bereich der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Teilfläche B Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen ist eine baumreiche Gehpfadpflanzung entsprechend den Pflanzlisten 1, 4 und 5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angelegte 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Laubbäumchen in Pflanzung zu integrieren.

Begrenzung der Baugrundstücke

WA - Allgemeine Wohngebiete Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 Oberbaum als Hochstamm oder Halbstamm (mit und ohne nach Wahl) bzw. 1 einheimischer Laubbäumchen der Artliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die mit WA gekennzeichneten Teilfläche.

GE - Gewerbegebiet

Die Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten GE - Gewerbegebietes sind zu mindestens 40% der Grundstücksfläche mit Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzliste 1 und 4 sowie mit standortüblichen Sträuchern gemäß Pflanzliste 5 dauerhaft zu begrünen.

Auf dem verbleibenden Flächenanteil ist eine Begrünung mit Ziersträuchern / Strauch nach Wahl bzw. Rasen zulässig. Die gepflanzte Eingrünung (Teilfläche B) kann auf diese Maßnahme angerechnet werden.

Straßenbäume Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind insgesamt 14 großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Baumscheiben darf 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden. Sie sind mit Bodenleichen / Strauch gemäß der Pflanzliste 2 zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Kinderspielplatz Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ist naturnah zu gestalten. Die Vegetation ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mindestens 30 % der Spielplatzfläche sind mit nicht giftigen Gehölzarten in einem Abstand von 1,25 m x 1,25 m in Gruppen zu mindestens 3 Bäumen einer Art zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- und Sandspielflächen anzulegen.

3. Artentafel

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

Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Cornus betula Hänleiche  
Quercus robur Steiche

PFLANZLISTE 2 - BODENDECKER STRÄUCHER  
Chamaemelum nobile  
Heide helix  
Lonicera xylosteum  
Lonicera xylosteum  
Geranium endressii  
Geranium macranthum

PFLANZLISTE 3 - KLEINKRONIGE LAUBBÄUME IN DEN GÄRTEN (HOCHSTAMM 12/14 cm)  
Acer rubrum "Scarlet"  
Cornus sanguinea  
Cornus stolonifera  
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"  
Crataegus monogyna  
Sorbus aucuparia

PFLANZLISTE 4 - KLEINKRONIGE LAUBBÄUME OFF. GRÜNFLÄCHE/GEWERBEGEBIET (HEISTER 250/300 cm)  
Malus sylvestris Wildäpfel  
Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus cerasifera Nektarine  
Sorbus aucuparia Eberesche

PFLANZLISTE 5 - STANDORTTYPISCHE STRÄUCHER  
Cornus mas Kornelkirsche 100/150 cm  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel 100/150 cm  
Cornus stolonifera Rausch 100/150 cm  
Crataegus monogyna Engl. Wildrosen 100/150 cm  
Ligustrum vulgare Gew. Liguster 80/100 cm  
Lonicera xylosteum Gew. Heckenkirsche 100/150 cm  
Prunus avium Schöller 80/100 cm  
Salix caprea Salweide 100/150 cm  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder 100/150 cm

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenbeschungen)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anlagen auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit erlaubten Modellierungen der Böschungen auf den Privatgrundstücken sind zulässig.

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

In der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen einschließend der darauf durchzuführenden Maßnahmen sowie die erlaubten Ausgleichsmaßnahmen (Fläche 1, Gemarkung Vilkerath, Parz. 7; Flurstücke 1, 203, 2265, 2262/21-alle teilweise, Fläche 2, Gemarkung Vilkerath, Flur 7, Flurstücke 336/3, 267/40, 268/40, 47) sind demnach entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Entschuldigungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB wie folgt zugeordnet:

Art des Eingriffs	Flächen- Eingriffsbreite	Anteil in % am Gesamtumfang
WA	33.538	84,7
GE	6.700	12,9
Verkehrsfläche (Straßen und vorseitige Wege)	8.760	16,9
Spielplatz und off. Grünfläche	850	1,64
Gartengrund (privat)	2.000	3,86
Eingriffsbreite gesamt	51.845	
Gesamtumfangsbedarf (Baufl. gem. 02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100)	18.315 (dav. 10.000 m <sup>2</sup> )	
Externe Ausgleichsfläche	9.157 (dav. 2.000 m <sup>2</sup> )	

8. Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximale Höhen über den in der Planzeichnung jeweils zugeordneten Bezugsflächen nicht überschreiten:

- WA - Allgemeine Wohngebiete = max. 11,0 m
- GE - Gewerbegebiete = max. 10,0 m

9. Gestaltung baulicher Anlagen  
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36 BauO NRW)

1. Materialen, Fassadenausbildung

1.1. GE - Gewerbegebiete

• Ausbildung von Fassaden

Die Fassaden sind in ihrer Architektur in einem Achsenmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rückproppen der Außenwand von min. 30 cm Tiefe oder durch geschweifte, gestaltliche Ausdrucksformen vorzunehmen.

• Materialwahl

Die Fassaden sind in ihrer Architektur in einem Achsenmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rückproppen der Außenwand von min. 30 cm Tiefe oder durch geschweifte, gestaltliche Ausdrucksformen vorzunehmen.

• Materialwahl

Die Fassaden sind in ihrer Architektur in einem Achsenmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rückproppen der Außenwand von min. 30 cm Tiefe oder durch geschweifte, gestaltliche Ausdrucksformen vorzunehmen.

2. WA - Allgemeine Wohngebiete

• Materialwahl

Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerfassaden sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoffe und Metallfassaden.

Dächer

Als Materialien für die Dachdeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Beton- oder Ziegeldachziegel zulässig. Natur- oder Klinkerfassaden sind in der Farbe grau bis anthrazit, dunkelblau bis rotbraun zulässig. Soleraster ist zulässig.

2. Dachformen, Dachneigungen

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

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firsthöhen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Unter geneigten baulichen Anlagen und Geragen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgäuben und Dachanschnitte, Dachaufbauten

Dachgäuben und Dachanschnitte sind in einer maximalen Gesamthöhe bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Der Mindestabstand zur Giebelwand beträgt 1,5 m. Der einzelne Dachaufbau bzw. Einseitendach darf max. 3,0 m breit 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.

4. Einfriedigungen

Innerhalb der folgenden Bereiche sind markieren nicht überbaubare Grundstücksflächen sind Einfriedigungen von der äußeren Grenze der Verkehrsfläche mindestens 1,0 m abzurücklegen.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenvermessungen auftretende archaische Bodenreste und Befunde sind zu untersuchen 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. NRW. S. 277) bzw. NRW 2004 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 entfallende Bodenvermessungsplan (BVP) der Gemeinde Overath und länderspezifisch eingeleitet wird. Überschüssiger Bodenvermessungsplan ist ordnungsgemäß entsprechend den abteilrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. Die im Plangebiet als zu erhaltende festgesetzten Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Baumaßnahmen, Bodenmodellierungen und das Behalten ist im Bereich der Kronenansätze unzulässig.

4. Im gesamten Plangebiet sind bei Auffüllen von Bombenbündelgängen / Kampfmittelgruben während der Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbündelgängen / Kampfmittelgruben die Beschriftung Köln, Tr. 02/1147/2002, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu beschriftigen.

5. Der Flughafen Köln-Bonn weist darauf hin, daß das Plangebiet weit außerhalb der Lärmschutzzone C des LFV IV befindet. Fluglärmbelastungen jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

RECHTSGRUNDLAGEN	PLANUNGEN	BETEILIGUNG DER BÜRGER	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	INRAFFTRITTEN
1. Beigeordneter (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) in: W. V. 01.01.2002	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem aktuellen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festsetzung der städtebaulichen Planung genehmigt ist.	Die Beteiligung der Bürger an der Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 20.08.2001 stattgefunden.	Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes nach Bekanntmachung ist am 13.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 24.08.2002 bis einschließlich 24.07.2002. Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2002 benachrichtigt.	Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Sitzung ist am 06.02.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
2. Bauordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umkehrung von Investitionen und der Ausweisung und Beweissung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 48)	Köln, den öffentlich, best. Verm. Ing.	Overath, den 25.09.2002 <i>hauer</i> Bürgermeister	Overath, den 25.09.2002 <i>hauer</i> Bürgermeister	Overath, den 06.02.2003 <i>hauer</i> Bürgermeister
3. Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 226), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 43)	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Bau- und Planungsausschuss hat am 25.05.1999 gem. § 1 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht.	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.06.2001 in der Zeit vom 15.06.2001 bis 01.08.2001.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Overath hat am 25.09.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Nr. 1 BauGB und §§ 41 und 42 der Gemeindeordnung NRW als Sitzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.	LA CITTÀ STADTPLANUNG DR. ING. ARCHITETTEN UND STADTPLANER RUTH KREFFELT, BAUMEISTER UND BÜROLEITER HUPPSTRASSE 12 50189 BERGHEIM TEL.: 02271 4879 17 FAX: 02271 4879 19 La-Citta_Stadplanung@online.de
4. Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 9)	Overath, den 25.09.2002 <i>hauer</i> Bürgermeister	Overath, den 25.09.2002 <i>hauer</i> Bürgermeister	Overath, den 25.09.2002 <i>hauer</i> Bürgermeister	28.05.2002
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 660) i. V. m. § 20 Abs. 2 des Gesetzes zum Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 246)				