

RECHTSGRUNDLAGEN PLANUNGEN

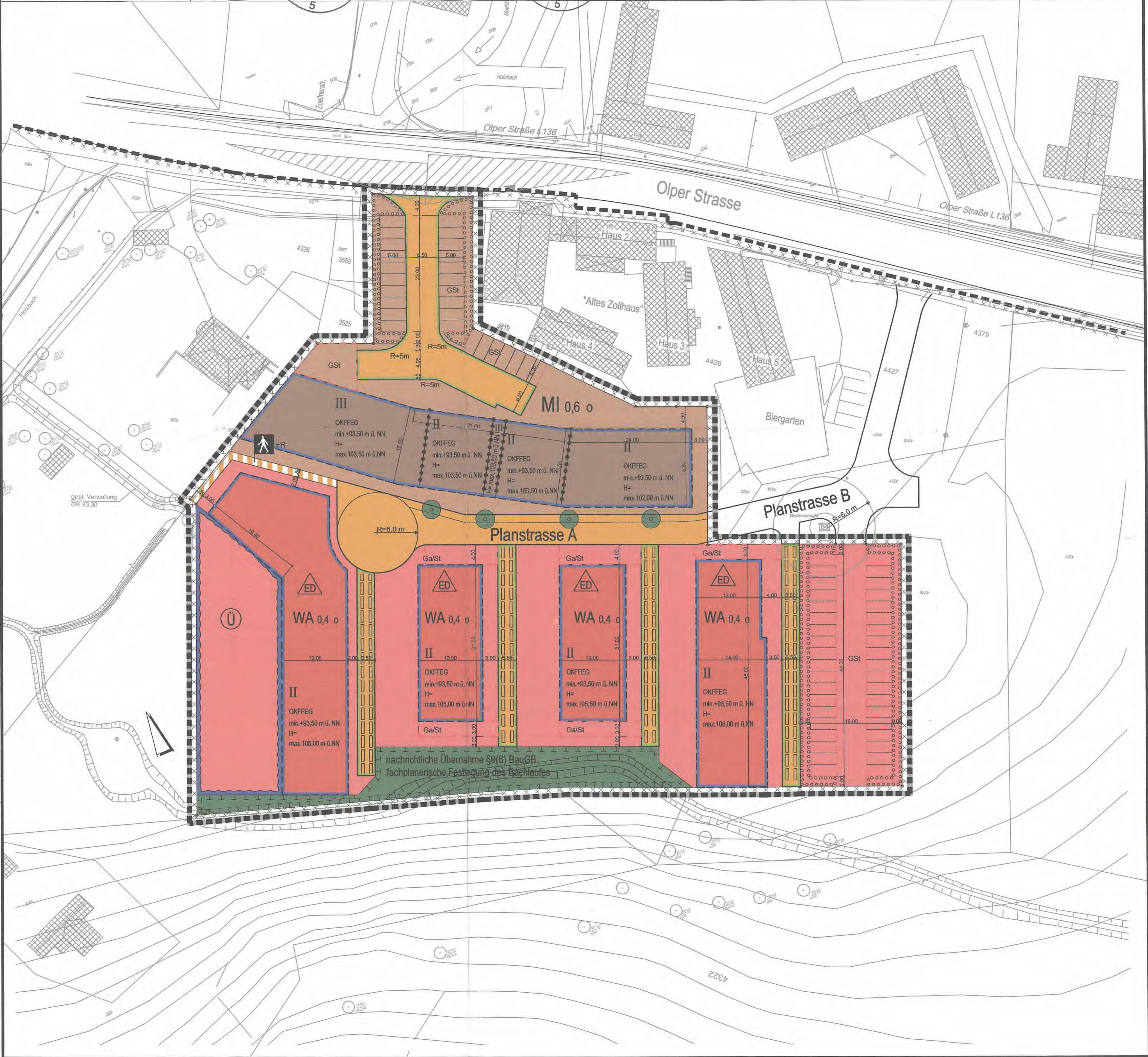
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I. S. 1359)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 133) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterung - und Wohnbauland G vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
4. Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 04. Mai 2004 (GV NRW S. 259)
5. Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2004 (GV NRW S. 96)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Aufstellungsbeschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 07.12.07 wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 16.12.07 ortsüblich bekanntgemacht.
2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 22.01.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 20.01.08 bis einschließlich 11.02.08
3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die Beteiligung der Bürger und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.01.08 in der Zeit vom bis 20.01.08
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 3. Änderung des Bebauungsplans nebst Begründung ist am 20.01.08 ortsüblich bekannt worden und erfolgte in der Zeit vom 08.01.08 bis einschließlich 11.02.08 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.05.08 benachrichtigt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Overath hat am 04.11.08 die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.
6. INKRAFTTRETEN Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung ist am 11.11.08 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

DORN + OVERBECK GmbH Architekten - Ingenieure Rathausstrasse 3, 41564 Kaarst Tel. 0 21 31 / 97 98 11 Fax. 0 21 31 / 39 98 97 www.dorn-overbeck.de



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Bau NVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
1.2 MI - Mischgebiet (gem. § 6 Bau NVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsinrichtungen i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, nicht zulässig sind.
2. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zulässig.
3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
3.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen
3.1.1 Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, Hecken und Gehölzbestände sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronentraufen unzulässig.
3.1.2 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit erforderlich gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischen zu lagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden.
3.1.3 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 (TTTT) ist eine Inanspruchnahme durch Befahren, Baustofflagerung und sonstige baubedingte Nutzung nicht zulässig. Die innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche vorhandene Bachlauf und dessen Uferbereich ist zu schützen und zu erhalten. Für die Dauer der Bauarbeiten sind der Bachlauf und die Obstweide durch einen Schutzzaun zu sichern.
3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Für den Oberbelag von Stellplatzflächen, einschließlich deren Fahrgassen und Fußwege, dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Garagen.
3.3 Regenerationsmaßnahmen
Die durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme bzw. vor der Bepflanzung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Bei Fertigstellung dieser Flächen während der Vegetationsperiode ist bis zur Bepflanzung in der nächsten Pflanzzeit ein Gründünger (z.B. Bitterlupe) einzusäen. Die Wiesen- und Rasenflächen sind sofort nach der Fertigstellung zu begrünen.
3.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
3.4.1 Als Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Hecken (Hainbuche 80/100) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedungen zulässig.
3.4.2 Innerhalb der mit Signatur 000 festgelegten Flächen sind folgende Arten der Bepflanzung in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu verwenden: Erle und verschiedene Weidenarten z.B. Salix aurita, Salix caprea, Salix purpurea, Salix repens agrestis.
3.4.3 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein Laubbäumchen anzupflanzen und zu erhalten. Es können wahlweise folgende Arten angepflanzt werden: Winterlinde und Feldahorn. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen gem. Artenliste zu begrünen.
3.4.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 4 standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ggf. zu ersetzen.

- 4. Artenliste
Bäume
Hochstamm - Stammumfang mindestens 16/18 cm
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Quercus petraea Traubeneiche
Crataegus monogyna Weißdorn, 200/250 cm
Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere, 300/350 cm
Bodendecker, Stauden
Alchemilla mollis Frauenmantel
Campanula glomerata Kräuerglockenblume
Campanula persicifolia Pfirsichblättrige Glockenblume
Dianthus barbata Stäubeblume
Epimedium Frotzleiten Eifenblume
Geranium endressii Storchschnabel
Geranium macrorrhizum Storchschnabel
Heuchera hybr. Purpurglockchen
Hedera helix Efeu
Hypericum moserianum Johanniskraut
Iberis saxatilis Schellenblume
Lavandula angustifolia Lavendel
Lavandula thururgica Buschmalve
Malva moschata Pappelmalve
Phlox paniculata Flammenblume
Potentilla Klondike Fingerstrauch
Rosa Weißes Immensee bodendeckende Rose
Rosa The Fairy bodendeckende Rose
Salvia nemorosa Salbei
Spirea decumbens Spierstrauch
Symphoricarpos Hancock Schneebere
Veronica incana Ehrenpreis

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeine Wohngebiete), MI (Mischgebiete). Maß der baulichen Nutzung: z.B. 0,4 Grundflächenzahl, I Anzahl der Vollgeschosse. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze. Verkehrsflächen: Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Verkehrsfläche, Strassenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Anpflanzen Baum.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) und (6) BauO NRW

1. Fassaden
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.
2. Dachgäuben und Dachschneidhüte
Dachgäuben und Dachschneidhüte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufkante zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachschneidhut darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetransversalwänden mind. 1,25 m entfernt sein.
3. Kennzeichnungen
Der Rheinisch-Bergische Kreis weist auf die räumliche Nähe zu dem ehemaligen Blei- und Zinkwerkwerk "Lüderich" hin. Das daraufhin angefertigte Bodengutachten stellt im Planungsgebiet punktuell erhöhte Blei- und Zinkwerte fest.
Aus dem Ergebnis der Untersuchungen zur Ermittlung der Oberbodensituation im Planbereich werden aus Gründen der Vorsorge folgende Maßnahmen abgeleitet:
- Abdeckung der verteilenden und entstehenden Grünflächen mit schadstofffreiem Bodenmaterial (Rohboden unter humosem Boden) in einer Schichtmächtigkeit von 50 cm.
- Zu entferntes Bodenmaterial kann auf die Erddeponie des Lüderich erfolgen.
4. Hinweise
1. Eine archäologische Recherche zur Ermittlung von Bodenkulturgütern wurde nicht durchgeführt. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Befunde und -befunde oder Zeugnisse tierischer und pflanzlicher Lebens aus geologisch-archaischer Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGB NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Die Altenberg Metallwerke GmbH weisen als ehemaliger Betreiber der Grube Lüderich daraufhin, dass sich innerhalb des Plangebietes der ehemalige Welterschacht der Grube befindet und dieser zum Zwecke einer späteren Nachverfüllung jederzeit zugänglich bleiben muss und nicht überbaut werden darf.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes ggf. mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist.
4. Das Landesoberbergamt weist darauf hin, dass für die im Bereich des Plangebietes verlassene Tagesöffnung Bergwerk Lüderich, nördlicher Welterschacht, keine konkreten Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesöffnung im Bereich der Tagesöffnung gemacht werden können. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllung oder ein Einstürzen der Tagesöffnung lässt sich auf Dauer grundsätzlich nicht ausschließen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher die Standsicherheit zu überprüfen.
5. Das Bergamt Düren weist daraufhin, dass im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und das dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.
Nach Angaben des ehemaligen Betreibers, der Altenberg AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (beispielhafte) konstruktive Maßnahmen erforderlich:
- starke setzungsunempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodenabdrainagen,
- ausreichende Trennfugen, vor allem bei größeren Gebäuden,
- im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrundes sowie ggf. erforderliche bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, dass eine standfeste Bebauung gewährleistet sein wird.
6. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Flugunfallrisiko, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.
5. Empfehlungen
Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Dächer empfohlen.