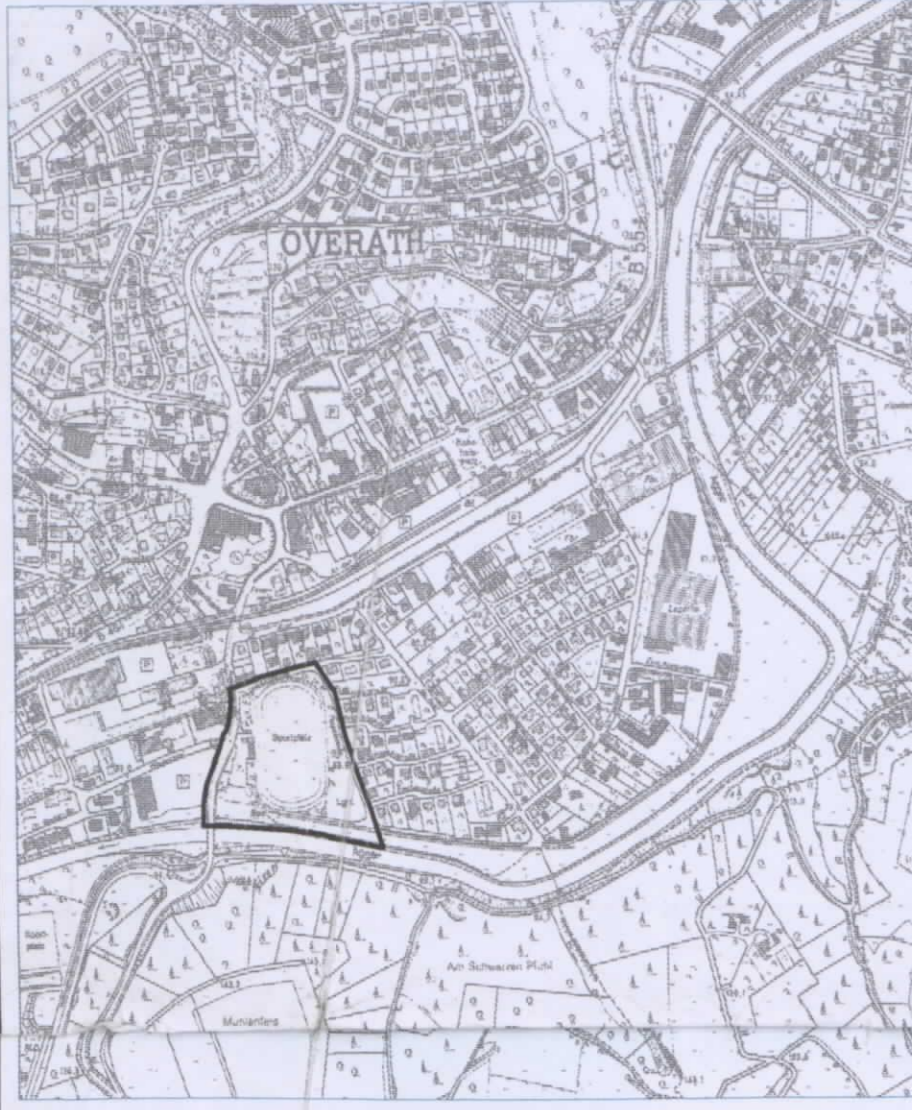


STADT OVERATH

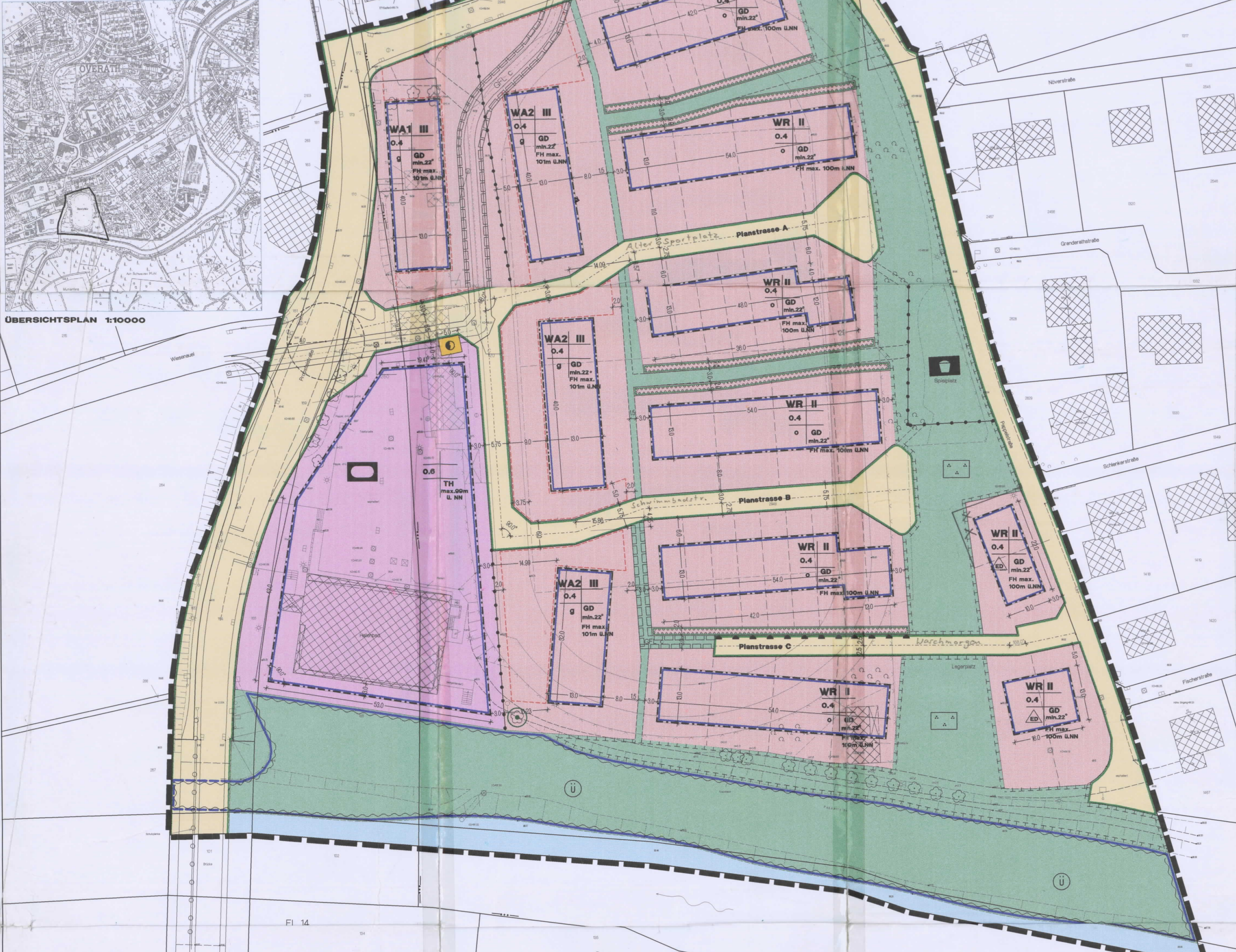
BEBAUUNGSPLAN 100

JAHNSTRASSE/PAPPELWEG

M=1:500



ÜBERSICHTSPLAN 1:10000



ART DER BAULICHEN NUTZUNG WA Allgemeine Wohngebiete WR Reine Wohngebiete FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBÄUR Sportliche Zwecke denen Gebäude und Einrichtungen	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ART DER BAULICHEN NUTZUNG ZUH. DER VOLLESGESCHOSSE GRUNDFLÄCHENZAHL BAUWEISE PH max. Firsthöhe in Meter über NN TH max. Traufhöhe in Meter über NN	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN O offene Bauweise ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig GD geschlossene Bauweise GD geneigtes Dach Baugrenze	VERKEHRSPFLÄCHEN Strassenverkehrsflächen Strassenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrten FLÄCHEN FÜR VERBODENANLAGEN Einzelstellplatz	GRÜNLÄCHEN Öffentliche Grünflächen Parkanlage Spielplatz Gehwege	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES Wasserflächen Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Überschwemmungsgebiet	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Flächen i. d. Maßstab zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Einrichtung Bäume	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gärten und Gartenschläuche Geh-, Fahr- und Laufwege c. Versorgungsleitungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Parzellierungsvorschlag
--	---	---	---	---	--	--	---

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214), berichtigt BGBl. I 1998 S. 137
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
- Verordnung über die Auserhebung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 866/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Ges. vom 15.06.1999 (GV NRW S. 356)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07. März 1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232) in der derzeit gültigen Fassung

Es wird hiermit bezeugt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festsetzung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Overath, den **08.06.2000**

Offiziell best. Vern. Ing.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplans ist am **08.06.2000** öffentlich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom **11.06.2000** bis **21.07.2000** einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB schriftlich benachrichtigt.

Overath, den **08.06.2000**

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom **07.03.1999** der Stadt Overath vom **07.03.1999** aufgestellt worden.

Overath, den **08.06.2000**

Der Aufstellungsbeschluß des Bau- und Planungsausschusses vom **07.03.1999** wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **22.01.1999** öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am **06.04.1999** stattgefunden.

Overath, den **08.06.2000**

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist am **22.10.1999** öffentlich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am **06.04.1999** stattgefunden.

Overath, den **08.06.2000**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erfolgte am **22.04.1999** bis **03.04.2000**.

Overath, den **08.06.2000**

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

HENZ UND JAHREN
KUPFERSTRASSE 10-12
52086 AACHEN
Tel. 0241/908900

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ##### 1. FESTSETZUNGEN ZUM WA-GEBIET ENTLANG DER PROPSTEISTRASSE (WA I)
- Zulässig sind die Nutzungen 1-3 des § 4 (2) BauNVO
 - Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
- 1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassen Nutzungen ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
- ##### 2. FESTSETZUNGEN ZU DEN WA-GEBIETEN IM KERNBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (WA2)
- 2.1 Zulässig sind die Nutzungen 1-3 des § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 2.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassen Nutzungen ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
- ##### 3. FESTSETZUNGEN ZU DEN WR-GEBIETEN IM MITTLEREN SOWIE ÖSTLICHEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- 3.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind nur folgende allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- 3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.
- 3.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- ##### 4. FESTSETZUNGEN ZU ALLEN GEBIETEN
- 4.1 Gemäß § 9 (1) 3 BauGB wird die Breite für Einzelhausgrundstücke auf das Höchstmaß von 16 m und bei einer Grenzbebauung auf eine Höchstbreite von 13 m festgesetzt.
- 4.2 Nebengebäude und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 6 m einhalten.
- 4.3 Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich des Grenzabstandes (BauV) zulässig.
- 4.4 Die Unterkante der Kellerdecke bzw. die Höhenlage einer horizontalen Sperrschicht unterhalb der Kellerdecke ist mindestens auf einer Höhe von 90,5 m ü.N.N. herzustellen.
- Ergänzung nach Offenlage:
- 4.5 Gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind entlang der Grundstücksgrenzen zur Agger überwindbare, begrünte Einfriedungen ohne Tore mit einer Mindesthöhe von 1,75 m zu errichten.
- ##### 5. FESTSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSMASSNAHMEN GEMÄSS § 86 BauO NW
- 5.1 Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 22° zulässig.
- 5.2 Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten und Dachanschnitte bei Satteldächern sind nur als Schleppegauben und stehende Gauben in einer maximalen Länge von 2/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander, zu Gärten, Firten und Ortsgängen muß mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortsgängen ist die Maßlinie der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut.
- 5.3 Drempl (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Als Maß gilt der Abstand zwischen Schnittpunkt Außenwandfläche und Oberkante Rohdecke Dachgeschoß sowie Außenwandfläche und Dachhaut.
- 5.4 Als Materialien zur Dachdeckung sind nur ortstypische Materialien wie dunkelbraune bis schwarze, rote Ton- oder Zementgebundene Dachpfannen sowie Solarelemente zulässig.
- 5.5 Als Fassadenmaterial sind Putz, Ziegel, Holz und Schieferfassaden sowie Zinkblechfassaden zulässig.
- 5.6 Beton und Stahl sind nur in konstruktiv notwendigem Umfang als Fassadenmaterial zulässig.
- 5.7 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung (Gebäude) angebracht werden. Werbeanlagen in Vorgärten, an Masten und Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden. Anlagen mit mehr als 1 m² Flächengröße (Abwicklung) und mehr als 0,4 m Höhe sind unzulässig.
- 5.8 Einfriedungen sind nur in Form von lebenden, einheimischen Hecken sowie als Latenzüne und Mauern in Material und Erscheinung der Fassade des eingefriedeten Gebäudes zulässig. Für die Zünne und Mauern ist eine Barockung vorzusehen. Dafür geeignet sind z.B. Hedera helix (Efeu), Clematis (Waldrebe), Parthenocissus (Wilder Wein) und Loncera (Geißblatt).
- 5.9 Private Abfall- oder Recyclingbehälter sind so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Für Einhausungen oder Eingrünungen gelten die Vorschriften gemäß den Festsetzungen aus Punkt 5.8.
- 5.10 Vorgärten dürfen nicht als Lagerplatz oder als Arbeitsflächen hergerichtet oder benutzt werden.
- 5.11 Unbebaute Grundstücksflächen sind grüner anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- Für die Bepflanzung sind allgemein einheimische und bodenständige Pflanzen zu wählen.
- Pro Grundstück ist mindestens ein einheimischer großkröniger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten (Nachpflanzgebot). Ausnahmen stellen die unmittelbar an den Hochwasserschutzwall anschließenden Grundstücke dar.
- 5.12 Private Grundstücksflächen (Außenanlagen) sind mindestens bis zur Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzufüllen.

- ##### 6. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE GEMÄSS § 9 (1) 25 Bau GB
- Als Übernahme aus dem landschaftsplanerischen Begleitplan des Ingenieurbüros Rietmann werden innerhalb des Bebauungsplangebietes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen getroffen.
- ##### 6.1 Verbleibende Gartenflächen auf Baugrundstücken sind mit einem Flächenanteil von mindestens 12,5 % als Heckenstreifen mit mindestens 2 m Breite, bzw. an inneren Grundstücksgrenzen mit 1m + 1m Breite zu bepflanzen. Die Hecken sind als stark beschattete Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung der Hecken sind folgende Gehölzarten auszuwählen:
- | | |
|--------------------|-------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
- ##### 6.2 Verbleibende Grünflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Im Rahmen der gärtnerischen Nutzung können Rasenflächen, Zierpflanzenrabatten, semiverseigte Zufahrten und Stellplatzflächen und ähnliche angelegt werden. Die Flächen dürfen keiner anderen Nutzung, z.B. als Abstell- und Lagerflächen zugeführt werden.
- ##### 6.3 a) Zufahrten und Stellplätze sind als Rasenfugenpflaster-, Rasengitterstein-, Schotterrasen-, wassergebundene Wege- oder Sickerpflasterflächen auszuführen.
- b) Die Flächen für Nebenanlagen sind entsprechend Punkt 6.3 a) auszuführen. Dabei ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, Restflächen sind als grünerische Flächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- ##### 6.4 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist pro angefangenen 100 m² versiegelte Fläche je ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämmen 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm bzw. bei Obstbäumen mit 7 cm Stammumfang, zu pflanzen. Für die Pflanzung kommen die folgenden Baumarten in Betracht:
- | | |
|---------------------|----------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Alnus glutinosa | Schwarzalpe |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus petraea | Traubeneiche (Baumreihe) |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche (Baumreihe) |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- ##### 6.5 In den öffentlichen Grünflächen sind 7 Einzelbäume zusätzlich zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämmen 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung kommen folgende Bäume in Betracht:
- | | |
|---------------------|----------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Alnus glutinosa | Schwarzalpe |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus petraea | Traubeneiche (Baumreihe) |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche (Baumreihe) |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- ##### 6.6 In den Verkehrsflächen des Bebauungsplangebietes sind in Abstimmung mit der Erschließungsplanung 6 Stk. Bäume als Hochstämmen 3 x verpflanzt mit Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Hierzu sind folgende einheimische Laubgehölze zu verwenden:
- | | |
|--|-------------|
| Tilia cordata (z.B. Sorte 'Greenspire') | Winterlinde |
| Acer platanoides (z.B. Sorte 'Cleveland') | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus (z.B. Sorte 'Erectum') | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior (z.B. Sorte 'Atlas') | Esche |
- ##### 6.7 Die auf den Baugrundstücken vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar nach Abschluß der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der nachfolgenden Pflanzperiode.
- ##### 6.8 Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach dem Endeausbau oder der hierauf folgenden Pflanzperiode zu beginnen.
- ##### 6.9 Im Bereich des Hochwasserschutzes sollen keine aggressiv wurzelnde Stauden, Gräser und Gehölze Verwendung finden. Zur Sicherstellung der Nichtdurchdringung der Dammschüttung ist zur gemeinsamen Grundstücksgrenze eine vertikale Wurzelschutzwand einzuziehen, deren Gründungstiefe bis zu 80 cm in den vorhandenen Erdkörper hineinreicht (s. Anlage 1).
- ##### 7. MIT GEH-, FAHR- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIESSUNGS-TRÄGERS ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 21 Bau GB
- 7.1 Im nördöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines Versorgungsträgers (Abwasser) zu belastende Fläche festgesetzt. Im Bereich dieser Fläche sind nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger nur Nebenanlagen sowie Außenanlagen zulässig.
- ##### 8. FLÄCHEN FÜR SPIELANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) 5 BAUGB
- Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes wird als Übernahme aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Overath eine Fläche für Spielanlagen (Spielplatz) festgesetzt.
- ##### 9. ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 15 BAUGB
- Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes werden als Übernahme aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Overath öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- ##### 10. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) 16 BAUGB
- Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes werden entlang des Flußlaufes der Agger Überschwemmungsbereiche als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.
- ##### 11. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) 20 BAUGB
- Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes werden bestehende Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- ##### 12. FESTSETZUNG ZUM BEREICH DER PLANSTRASSE C
- Im nördlichen Randbereich der Planstraße C werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
- #### HINWEISE
- Alle Gebäudelagen unterhalb der Rücktauebene (Straßenoberkante) sollen entsprechend DIN gegen drückendes Wasser ausgegliedert werden.
- Alle Gebäudeteile unterhalb einer Höhe von 90,50 m ü.N.N. sind durch "hundertjähriges Hochwasser" gefährdet.
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Flugaufkommen, so daß Fluglastbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.
- Im Plangebiet anfallender Bodenaushub verbleibt erstrangig im Plangebiet und wird landschaftsgerecht eingebaut. Überschüssiger Boden ist ordnungsgemäß entsprechend abfallrechtlicher Bestimmungen zu entsorgen.
- Sollten im Rahmen von Baugrunderkundungen bzw. Ausschachtungsarbeiten im Standortbereich des Sportplatzes Aschen bzw. Schlacken gefunden werden, so sind diese Stoffe einer umwelthygienischen Untersuchung zu unterziehen. Dabei ist eine Untersuchung auf die Schwermetalle Blei, Zink, Cadmium, Quecksilber, Kupfer, Nickel und Arsen durchzuführen. Sollten sich hier Überschreitungen hinsichtlich der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BdBSchV) ergeben, so ist das Material entweder aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder aber entsprechend der individuellen Nutzung der Flächen mit unbelastetem Boden zu überdecken.
- Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie der Regelungen hinsichtlich des Verhältnisses bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugrabens und für Schachtungsarbeiten, die für die Errichtung der baulichen Anlagen notwendig werden, sollen diese Erdarbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 52471 Overath angezeigt werden.