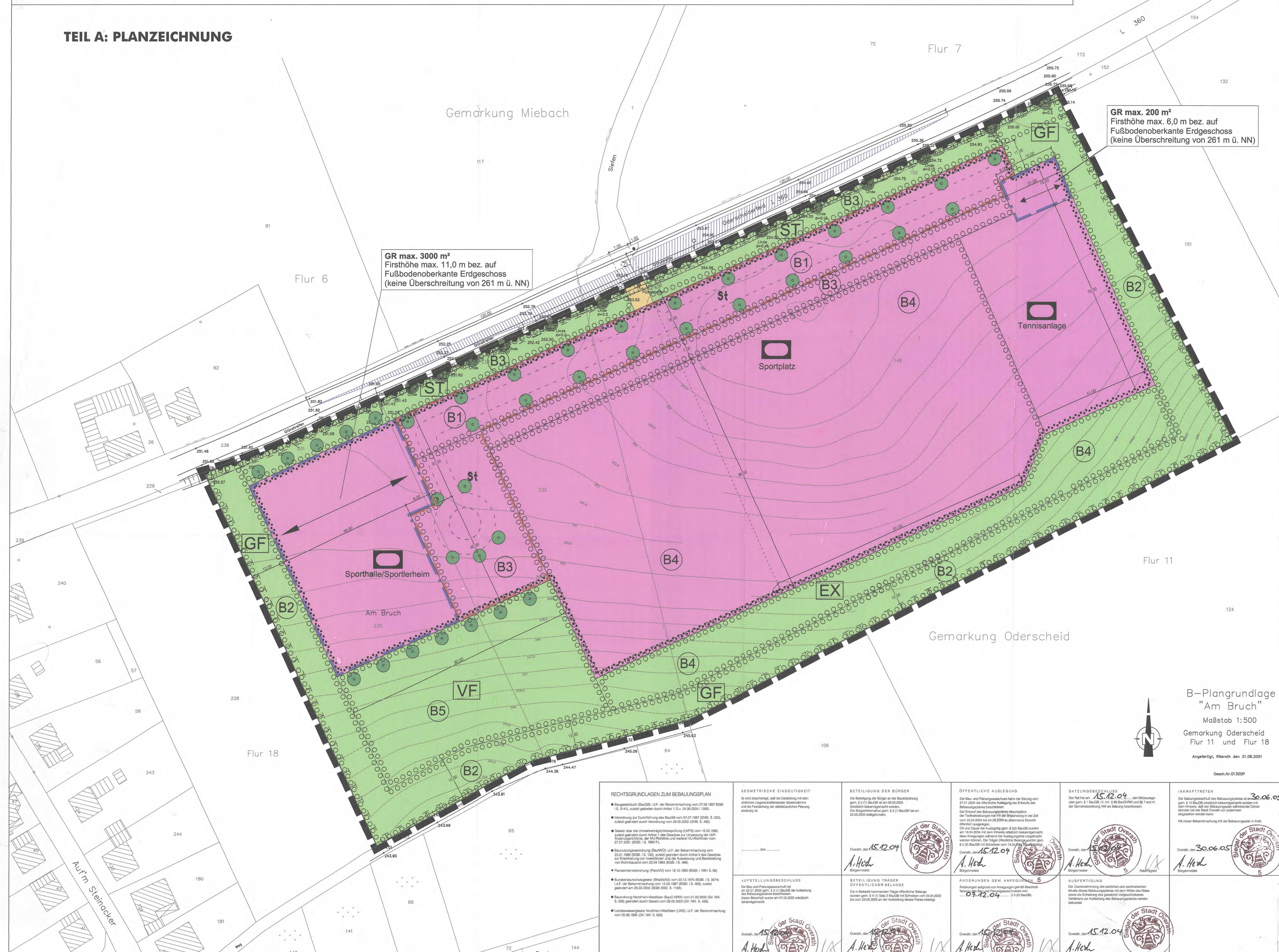


STADT OVERATH , Bebauungsplan Nr. 102

"Overath - Marialinden, Sportanlage Großoderscheid" M. 1 : 500

TEIL A: PLANZEICHNUNG



GR max. 3000 m²
Firsthöhe max. 11,0 m bez. auf
Fußbodenoberkante Erdgeschoss
(keine Überschreitung von 261 m ü. NN)

GR max. 200 m²
Firsthöhe max. 6,0 m bez. auf
Fußbodenoberkante Erdgeschoss
(keine Überschreitung von 261 m ü. NN)

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN BauGB (Bauplan) i.d.F. der Bauverordnung vom 27.08.1967 (BauVO 18.2414), zuletzt geändert durch Art. 1, Nr. 10 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BauVO 18.2414) und weitere Vorschriften. Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (BauD 5. 203), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.03.2002 (BauD 5. 485). Sondergesetz über die Gemeindeangehörigen (SonderG) vom 12.10.1980, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Umkehrung der ULR, Sondergesetz über die 19. Amts- und weitere ULR-Bestimmungen vom 27.07.2001 (SonderG 18. 1980 S. 1). Bauzonenverordnung (BauZO) i.d.F. der Bauverordnung vom 27.08.1967 (BauVO 18.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Umkehrung der ULR, Sondergesetz über die 19. Amts- und weitere ULR-Bestimmungen vom 27.07.2001 (BauZO 18. 1980 S. 1). Flächenzonenverordnung (FlächenZO) vom 18.12.1980 (BauZO 11.991 S. 58). Bauverordnungsverordnung (BauVerZO) vom 20.12.1978 (BauZO 11. 3674) i.d.F. der Bauverordnung vom 27.08.1967 (BauVO 18. 2414), zuletzt geändert am 26.03.2002 (BauVerZO 11. 4995), zuletzt geändert am 26.03.2002 (BauVerZO 11. 1195). Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.06.2000 (BauO NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2002 (BauO NRW), S. 439. Landesgesetz Nordrhein-Westfalen (LNG) i.d.F. der Bauverordnung vom 26.08.1985 (LNG Nr. 10 S. 335).	GEOMETRISCHE EINDeutigkeit Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Lageplan der Gemarkung und der Festsetzung der stützpunktischen Planung eindeutig ist.	BETEILIGUNG DER BÜRGER Die Beteiligung der Bürger an der Beteiligung gem. § 1 (1) Nr. 2 des BauGB ist am 28.08.2001 erfolgt.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die Bau- und Planungsunterlagen haben der Sitzung vom 27.07.2001 die öffentliche Auslegung im Ortsrat der Gemeinde Overath unter Vorbehalt der abschließenden Entscheidung der Planungskommission stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde durch einen öffentlichen Anschlag auf dem Rathaus informiert. Ort und Zeit der Auslegung gem. § 1 (2) BauGB wurden am 19.04.2001 mit dem Hinweis über den öffentlichen Anschlag im Rathaus bekanntgegeben. Der öffentliche Anschlag erfolgte am 19.04.2001 bis zum 27.07.2001.	SATZUNGSBEschLUSS Der Rat hat am 15.12.04 den Bau- und Planungsunterlagen i.d.F. des BauGB i.d.F. der Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen. Der Rat hat am 30.06.05 den Bau- und Planungsunterlagen i.d.F. des BauGB i.d.F. der Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen. Mit dieser Bauverordnung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	INKRRAFTTRETEN Die Bau- und Planungsunterlagen sind am 01.01.2006 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan tritt am 01.01.2006 in Kraft und ersetzt die bisherige Bau- und Planungsunterlagen.
AUFSTELLUNGSBEschLUSS Der Bau- und Planungsunterlagen hat am 20.02.2003 gem. § 1 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 20.02.2003 öffentlich bekanntgegeben.	BETEILIGUNG TRÄGER Die Träger der öffentlichen Belange werden gemäß § 1 (1) BauGB in der Beschlussebene vertreten. 04.12.04	ÄNDERUNGEN GEM. ANFORDERUNGEN Anträge auf Änderungen der Bau- und Planungsunterlagen sind bis zum 31.03.2005 einzureichen. 04.12.04	AUSFERTIGUNG Die Darstellung des Bebauungsplans ist nach den Anforderungen der Gemeindeordnung NRW im Sinne der Festsetzung der Planungskommission fertiggestellt. 15.12.04		

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Nach Maßgabe des landschaftsplanerischen Fachbeitrages werden folgende Festsetzungen getroffen:

- B1: Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen**
Im Bereich der Parkplätze, des Tennisplatzes, des Sportplatzes und des Sportlerheimes sind gemäß zeichnerischer Festsetzung mind. 39 großkronige Laubbäume entsprechend nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzend und dauerhaft zu erhalten.
Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 10 m² nicht unterschreiten. Sie sind gem. der Maßnahme B3 dauerhaft zu begrünen und mit Pollern o.ä. vor Gefahren zu schützen. Eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.

Beispielhafte Pflanzenliste (Größen und Qualitäten gem. BtB - Gütebestimmungen):

großkronige Laubbäume	(Bergahorn)	H., 3xv., 16/18
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	H., 3xv., 16/18
Quercus petraea	(Traubeneiche)	H., 3xv., 16/18
Quercus robur	(Stieleiche)	H., 3xv., 16/18

- B2: Baumreiche Gehölzpflanzung**
Entlang der südlichen, östlichen und westlichen Grenze des Planungsgebietes ist gem. zeichnerischer Festsetzung eine baumreiche Gehölzpflanzung entsprechend nachfolgender Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind alle 7-10 Jahre "auf den Stock zu setzen".

Beispielhafte Pflanzenliste (Größen und Qualitäten gem. BtB - Gütebestimmungen):

großkronige Bäume	(Traubeneiche)	H., 3xv., 14/16
Quercus petraea	(Traubeneiche) <td>H., 3xv., 14/16</td>	H., 3xv., 14/16
Quercus robur	(Stieleiche) <td>H., 3xv., 14/16</td>	H., 3xv., 14/16
Tilia cordata	(Winterlinde) <td>H., 3xv., 14/16</td>	H., 3xv., 14/16

kleinkronige Bäume	(Feldahorn)	Sol., 3xv., m.B., 250-300
Acer campestre	(Feldahorn)	Sol., 3xv., m.B., 250-300
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Sol., 3xv., m.B., 250-300
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	Sol., 3xv., m.B., 250-300
Prunus avium	(Vogelkirsche)	Sol., 3xv., m.B., 250-300
Populus tremula	(Espe)	Hel., 2xv., o.B., 150-200

Sträucher	(Kornelkirsche)	Str., 2xv., 100/150
Cornus mas	(Kornelkirsche)	Str., 2xv., 100/150
Cornus sanguinea	(Roter Hartweige)	Str., 2xv., 100/150
Corylus avellana	(Hasel)	Str., 3xv., 100/125
Eucryphia europaea	(Pflaumlinde)	Str., 2xv., 100/150
Lonicera xylosteum	(Stw. Heckenrosche)	Str., STR, 100/150
Rosa canina	(Hundsrose)	Str., 4 TR, 60/100
Rhamnus frangula	(Faulbaum)	Str., o.B., 60/100
Saxifraga	(Saxifrage)	Str., o.B., 100/150

- B3: Anpflanzung von Bodendeckern / Stauden / niedrigen Sträuchern**
Die im Bereich des Clubhauses, der Stufen, der Sporthalle und des Sportlerheimes gemäß Gestaltungsplan des landschaftsplanerischen Fachbeitrages geplanten Grünflächen sind mit niedrigen Sträuchern, Bodendeckern und / oder Stauden entsprechend nachfolgender Pflanzenliste dauerhaft zu begrünen.

Beispielhafte Pflanzenliste (Größen und Qualitäten gem. BtB - Gütebestimmungen):

Chaenomeles japonica	(Zierquitten)	Str., 2xv., 40-60
Heckera helix	(Eiskraut)	Büsche, 3 TR, 2xv., 20-40
Hydrangea moseana	(Johanniskraut)	Büsche, 3 TR, 2xv., 20-40
Lonicera nitida „Maigrün“	(Heckenkirsche)	Büsche, 3 TR, 2xv., 20-30
Symphoricarpos chenaultii	(Schneebesen)	Büsche, 3 TR, 2xv., 20-30

Rosa „Meje Hammarberg“	(Rose)	Str., 2xv., 40-60
Rosa „The Fairy“	(Rose)	Str., 2xv., 40-60
Rosa „Weiße Immansee“	(Rose)	Str., 2xv., 40-60
Achenilla mollis	(Frauenmantel)	Str., 2xv., 40-60
Lavandula angustifolia	(Lavendel)	Str., 2xv., 40-60
„Hidcote Blue“	(Lavendel)	Str., 2xv., 40-60
Geranium endressii	(Storchschnabel)	Str., 2xv., 40-60
Geranium macrorrhizum	(Storchschnabel)	Str., 2xv., 40-60

- B4: Extensivrasen**
Die nicht für die Sportplatznutzung benötigten Freizeitanlagen sind mit Extensivrasen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Eine Befestigung mit wasserundurchlässigen Materialien ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

- B5: Begrünung des Regenrückhaltebeckens**
Das Regenrückhaltebecken ist mit einer an wechselnde Standorte angepassten Landschaftsraumgestaltung einzurichten. Auf der Beckenfläche sind Einpflanzungen von Schilf (Phragmites australis) und Flechtbinde (Scheuchzeria palustris) vorzunehmen.
Insgesamt 20% der Fläche der Beckenböschungen sind mit Strauchweiden (Salix aurita, S. cinerea, S. purpurea, S. repens - Str., 4 TR, 60/100) zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen („Auf den Stock-Setzen“ alle 7-10 Jahre).

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) und (6) BauO NRW

- 2.1 Dächer**
Die Dächer sind in grau- bis anthrazitfarbenem oder dunkelbraun- bis rotbraunem Material zu decken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
Solar Kollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solar Kollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 3. Hinweise**
- 3.1 Bodendenkmale**
Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband (Rheinischer Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden. In unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 + 16 DSchG).
- 3.2 Kampfmittel**
Beim Auffinden von Bombenfundamenten / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind die Sachverhalte umgehend zu melden und die nachfolgenden Potenzen stillzustellen oder der Kampfmittelräumdienst (Zughausstraße 2-10, Köln, 0221/147-0) zu verständigen.
- 3.3 Energieversorgung**
Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
- 3.4 Freianlagen**
Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.
- 3.5 Oberboden**
Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 20 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18916 zu beachten.
- 3.6 Vegetationsschutz**
Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

GR max. 200 m² max. Grundfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Hinweis



STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 102
"Overath - Marialinden, Sportanlage Großoderscheid"
Rechtsplan

Maßstab: 1 : 500
Stand: 12.01.2005
planungsgruppe hardberg GmbH