BP 103

STADT OVERATH , Bebauungsplan Nr. 103

"Overath - Marialinden, Alter Sportplatz"

M. 1 : 500

TEIL A: PLANZEICHNUNG

WA 1	
0,3	I
a	E
DF: SD,WD	DN: 35 - 45°

WA 2	
0,4	II
a	ED
DF: SD,WD	DN: 30 - 45°

Kartengrundlage

Sportplatz Marialinden

Gemarkung Oderscheid

Flur 18

Vermessungsbüro Zimmermann & Töpfer

Angefertigt, Rösrath, den 22.08.2001

Geschb.Nr. 01299-Plan

N

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 24.06.2004 I 1359).
- Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.05.2000 (GVBl. S. 462).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950 ff.).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3574) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert am 25.03.2002 (BGBl 2002. S. 1193).
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NW. S. 439).
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV. NW. S. 926).

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

............, den ....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau und Planungsausschuß hat am 22.01.2002 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluß wurde am 07.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den 15.12.04

A. Heck
Bürgermeister
Ratsmitglied

BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB ist am 08.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Bürgerinformation gem. § 3 (1) BauGB hat am 22.05.2003 stattgefunden.

Overath, den 15.12.04

A. Heck
Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath 5

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2003 bis zum 23.05.2003 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.

Overath, den 15.12.04

A. Heck
Bürgermeister
Ratsmitglied

Siegel der Stadt Overath 5

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 27.01.2004 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung in der Zeit vom 23.04.2004 bis 24.05.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung gem. § 3(2) BauGB wurden am 16.04.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.04.2004 benachrichtigt.

Overath, den 15.12.04

A. Heck
Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath 5

ÄNDERUNGEN GEM. ANREGUNGEN

Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschlußfassung des Bau und Planungsausschusses vom 07.12.04 (§ 3 (2) BauGB).

Overath, den 15.12.04

A. Heck
Bürgermeister
Ratsmitglied

Siegel der Stadt Overath 5

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 15.12.04 den Bebauungsplan gem. § 1 BauGB i.V. mit § 86 BauONRW und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen.

Overath, den 15.12.04

A. Heck
Bürgermeister
Ratsmitglied

Siegel der Stadt Overath 5

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Overath, den 15.12.04

A. Heck
Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath 5

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist am 30.06.05 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Stadt Overath von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Overath, den 30.06.05

A. Heck
Bürgermeister

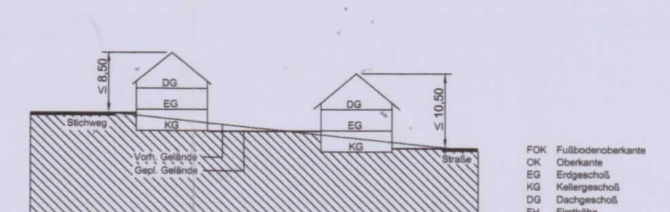
Siegel der Stadt Overath 5

HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (ALS ERGÄNZUNG ZU TEIL B, PUNKT 1.2 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN): M. 1 : 500

SYSTEMSCHNITT A - A
FESTSETZUNG GEBÄUDEHÖHEN (Hangbereich)

TALSEITIGE EINZELHAUSBEBAUUNG WA 1
FOK EG bis max. 0,5 m über OK Straße
FH max. 8,50 m über OK Straße

BERGSEITIGE EINZELHAUSBEBAUUNG WA 1
FOK EG min. 1,5 m bis max. 3,0 m über OK Straße
FH max. 10,50 m über OK Straße



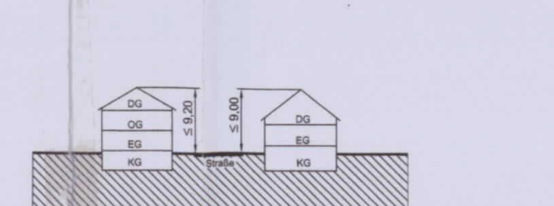
ca. 10 % Steigung

FOK Fußbodenoberkante
OK Oberkante
EG Erdgeschoß
KG Kellergeschoß
DG Dachgeschoß
FH Firsthöhe

SYSTEMSCHNITT B - B
FESTSETZUNG GEBÄUDEHÖHEN (ebenes Gelände)

EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG WA 2 H2
FOK EG bis max. 1,0 m über und max. 0,5 m unter OK Straße
FH max. 9,20 m über OK Straße

EINZELHAUSBEBAUUNG WA 1 H1
FOK EG bis max. 1,0 m über und max. 0,5 m unter OK Straße
FH max. 9,00 m über OK Straße



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Die nach § 19 (4) Satz 1 und 2 BauNVO mögliche Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO auf 20 % reduziert.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Straßenoberkante (OK Straße) und dürfen nicht überschritten werden.
- Die in der Planzeichnung als Minimal- und Maximalwerte festgesetzten Höhen für die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) beziehen sich auf die Straßenoberkante (OK Straße) und dürfen nicht unter- bzw. überschritten werden.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Bei der in der Planzeichnung als „bergseitig" gekennzeichneten Bebauung muß die FOK EG zwischen 1,50 m und 3,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bei der in der Planzeichnung als „talseitig" gekennzeichneten Bebauung darf die FOK EG bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bei der in der Planzeichnung mit den Symbolen H1 bzw. H2 gekennzeichneten Bebauung darf die FOK EG max. 0,50 m unter bis max. 1,0 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hierbei in offener Bauweise zu errichten mit einer maximalen Gebäudelänge - parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche - von 15,0 m für Einzelhäuser und 16,0 m für Doppelhäuser.
- Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen von dieser Regelung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Festsetzung der Firstrichtung wegen starker Hangneigung des Grundstücks zu städtebaulich unerwünschten Anpassungsformen führen würde.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1 a) BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

- Die in der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §§ 9 (1 a) und 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

	Biotopwertverluste BW	Anteil am Biotopwertverlust* in %
Allgemeines Wohngebiet	31,5805	86,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3,2745	9,0 %
Öffentliche Grünflächen	1,6904	4,6 %
Gesamt	36,5454	100 %

* Entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen (100 %)

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden folgende Arten empfohlen:

Wiederherstellung der beeinträchtigten Bereiche

- Eventuelle Beeinträchtigungen der Eichen und weiterer verbleibender Bäume im Bereich der geplanten Grünfläche sind fachgerecht zu versorgen. Durch die Baumaßnahme entstandene Verdichtungen im Wurzelbereich der Bäume sind zu beheben.
- Die das Plangebiet nördlich und östlich eingrenzende Baumhecke ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Weiterentwicklung beinhaltet die Nachpflanzung von Heistern in lückigen Bereichen.
- Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird die Baumhecke bis zur Plangebietsgrenze ergänzt.
- Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.
- Pflanzenliste für nachzupflanzende **Heister** in den zu erhaltenden Baumhecken:
  Pflanzenqualität : Hei 2xv. m.B. 150-200 cm
  Acer campestre — Feld-Ahorn
  Betula pendula — Sand-Birke
  Carpinus betulus — Gewöhnliche Hainbuche
  Prunus avium — Vogelkirsche
  Sorbus aucuparia — Eberesche, Vogelbeere

Pflanzung von Einzelbäumen, standortgerecht

- Entlang der Verkehrswege ist je angefangene ca. 15,0 m Länge Verkehrsfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.
- Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abschnitten zu überprüfen.
- Die Bäume sind folgender Liste zu entnehmen:
  Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m):
  Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm
  Acer platanoides — Spitzahorn
  Acer pseudoplatanus — Bergahorn
  Fagus sylvatica — Rotbuche
  Fraxinus excelsior — gemeine Esche
  Quercus petrea — Traubeneiche
  Quercus robur — Stieleiche
  Tilia cordata — Winterlinde
  Tilia platyphyllos — Sommerlinde
  Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):
  Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm
  Acer campestre — Feld-Ahorn
  Betula pendula — Sand-Birke
  Carpinus betulus — Gewöhnliche Hainbuche
  Prunus avium — Vogelkirsche
  Sorbus aucuparia — Eberesche, Vogelbeere

Anlage von Hausgärten

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mind. ein Laubbaum zu pflanzen.
- Die zu pflanzenden Bäume sind folgenden Artenlisten zu entnehmen:
  Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m):
  Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 3xv. STU 12-14 cm
  Acer platanoides — Spitzahorn
  Acer pseudoplatanus — Bergahorn
  Fagus sylvatica — Rotbuche
  Fraxinus excelsior — gemeine Esche
  Quercus robur — Stieleiche
  Tilia cordata — Winterlinde
  Tilia platyphyllos — Sommerlinde
  Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):
  Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 3xv. STU 12-14 cm
  Acer campestre — Feld-Ahorn
  Betula pendula — Sand-Birke
  Carpinus betulus — Gewöhnliche Hainbuche
  Malus communis — Wildapfel
  Prunus avium — Vogelkirsche
  Pyrus communis — Wildbirne
  Sorbus aucuparia — Eberesche, Vogelbeere
  Obstgehölze
  Pflanzenqualität: H., Kronenansatz 1,80 m, 3xv. STU 8-10 cm
  Äpfel: Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccamaglios Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Winterambur, Ontario, Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Berlepsch
  Birnen: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
  Kirsche, Zwetsche: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche
  Walnuss: Walnuss-Sämlinge
- Die Gehölze für die Schnitthecken sind folgender Artenliste zu entnehmen:
  Gehölze für Schnitthecken
  Pflanzenqualität: mind. 2 bis 3xv., 80-100 cm bis 125-150 cm
  Acer campestre — Feldahorn
  Carpinus betulus — Gewöhnliche Hainbuche
  Cornus mas — Kornelkirsche
  Cornus sanguinea — Hartriegel
  Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
  Fagus sylvatica — Rotbuche
  Ligustrum vulgare — Liguster
  je laufendem Meter sind 3 Pflanzen zu setzen

Erstellung und Entwicklung der Grünanlage und des Spielplatzes

- Die geplante Grünfläche mit Spielplatz wird durch verbleibende Gehölze des ehemaligen Feldgehölzes strukturiert.
- Die Versiegelung der Anlage ist so gering wie möglich zu halten.
- Bei Neupflanzungen ist standortheimischen Gehölzen der Vorzug zu geben. Bäume sind den oben aufgeführten Artenlisten zu entnehmen. Die Strauchpflanzen sind folgender Artenliste zu entnehmen.
  Sträucher:
  Pflanzenqualität: mind. 2 bis 3xv., 80-100 cm bis 125-150 cm
  Cornus sanguinea — Hartriegel (nicht im Spielplatzbereich)
  Corylus avellana — Hasel
  Crataegus laevigata — Zweigriffliger Weißdorn (nicht im Spielplatzbereich)
  Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn (nicht im Spielplatzbereich)
  Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen (nicht im Spielplatzbereich)
  Ilex aquifolium — Stechpalme (nicht im Spielplatzbereich)
  Prunus spinosa — Schlehe (nicht im Spielplatzbereich)
  Rhamnus frangula — Faulbaum (nicht im Spielplatzbereich)
  Ribes uva-crispa — Wilde Stachelbeere
  Rosa canina — Hundsrose (nicht im Spielplatzbereich)
  Salix aurita — Ohrweide
  Salix caprea — Salweide
  Salix cinerea — Grauweide
  Salix purpurea — Purpurweide
  Salix triandra — Mandelweide
  Sambucus nigra — Schwarzer Holunder (nicht im Spielplatzbereich)
  Sambucus racemosa — Trauben - Holunder (nicht im Spielplatzbereich)
  Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball (nicht im Spielplatzbereich)

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB

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

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

2.1 Einfriedungen

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen über eine Höhe von 1,0 m nur innerhalb lebender Hecken zulässig.

2.2 Stützmauern

- Private Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind zu begrünen.

2.3 Dächer

- Die Dächer sind in grau- bis anthrazitfarbenem sowie dunkelbraun- bis rotbraunem Material zu decken. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Diese müssen im Wohngebiet WA 1 eine Dachneigung von 35 - 45°, im Wohngebiet WA 2 eine Dachneigung von 30 - 45° aufweisen. Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen sind Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig.
- Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.
- Solarkollektoren 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 Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.4 Freiflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gem. Punkt 1.6 "Hausgärten" einzufrieden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen und Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrswegen aus nicht eingesehen werden können (Arten gem. Punkt 1.6).

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband (Rheinisches 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 Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Zeughausstraße 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. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 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.

3.7 Fluglärm

- Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, sodass Fluglärmbelästigungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA 1	
0,3	I
a	E
DF: SD,WD	DN: 30 - 45°

- WA — Allgemeines Wohngebiet Nr. 1 (§ 4 BauNVO)
- 0,3 — Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- SD,WD — Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach
- 30 - 45° — Zulässige Dachneigung: 30 - 45°

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Tr — Elektrizität (Trafo)
- Te — Elektrizität (Telekommunikation)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz (öffentlich)
- Parkanlage (öffentlich)
- G — Gartenland (privat)

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

- WSG III — Wasserschutzgebiet Zone III

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
  Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Nr. 1 zugunsten der Stadtwerke Overath
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Systemschnitt
- Höhenfestsetzung für talseitige Bebauung
- Höhenfestsetzung für bergseitige Bebauung
- H2 — Höhenfestsetzung für Einzel- und Doppelhausbebauung (ebenes Gelände)
- H1 — Höhenfestsetzung für Einzelhausbebauung (ebenes Gelände)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 103

"Overath - Marialinden, Alter Sportplatz"

Rechtsplan

Maßstab: 1 : 500 **Stand: 12.01.2005**

0 10 20 30 m

planungsgruppe hardtberg GmbH