Textliche Festsetzungen zum BP 100 Overath, Jahnstraße/Pappelweg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN ZUM WA-GEBIET ENTLANG DER PROPSTEISTRASSE (WA1)

1.1 Zulässig sind die Nutzungen 1-3 des § 4 (2) BauNVO

1. 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:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. 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

1. 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:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. 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:

1. 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:

1. 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 (Bauwich) 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 unüberwindbare, 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 Dacheinschnitte bei Satteldächern sind nur als Schleppgauben und stehende Gauben in einer maximalen Länge von 2/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander, zu Graten, Firsten und Ortgängen muß mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Meßpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

5.3 Drempel (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 Dacheindeckung sind nur ortstypische Materialien wie dunkelbraune bis schwarze, rote Tondachziegel 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 Lattenzäune und Mauern in Material und Erscheinung der Fassade des eingefriedeten Gebäudes zulässig. Für die Zäune und Mauern ist eine Berankung vorzusehen. Dafür geeignet sind z.B. Hedera helix (Efeu), Clematis (Waldrebe), Parthenocissus (Wilder Wein) und Lonicera (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 gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Für die Bepflanzung sind allgemein einheimische und bodenständige Pflanzen zu wählen.

Pro Grundstück ist mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum 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 landespflegerischen 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 beschnittene 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, semiversiegelte Zufahrten und Stellplatzflächen und ähnliches 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 gärtnerische 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 Hochstämme 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	Schwarzerle
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche (Baumreihe)
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche (Baumreihe)
Tilia cordata	Winterlinde

- Kirschen: Rote, schwarze oder gelbe Knorpelkirsche, Geispeter, Kassins frühe Herzkirsche
- Pflaumen: Hauszwetschge, Böhler Frühzwetschge, Große grüne Reneclaude
- Birnen: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirnem, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Clapps Liebling, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Williams Christ
- Äpfel: Boiken, Charlamowsky, Geheimrat Oldenburg, Gravensteiner, Jakob Lebel, Jonathan, Klarapfel, Luxemburger Renette, Rheinischer Bahnapfel, Rote Sternrenette, Winterambur, Boskop, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Ingrid Marie, James Grieve, Kaiser Willhelm, Landsberger Renette, Ontaroi, Roter Berlepsch, Schafsnase, Zuccamaglios Renette

6.5 In den öffentlichen Grünflächen sind 7 Einzelbäume zusätzlich zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme 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	Schwarzerle
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 Hochstämme 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 Endausbau oder der hierauf folgenden Pflanzperiode zu beginnen.

6.9 Im Bereich des Hochwasserschutzdammes sollen keine aggressiv wurzelnde Stauden, Gräser und Gehölze Verwendung finden. Zur Sicherstellung der Nichtdurchwurzelung der Dammschüttung ist zur gartenseitigen 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 nordöstlichen 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 GRÜNFLÄCHEN 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 Rückstauebene (Straßenoberkante) sollen entsprechend DIN gegen drückendes Wasser ausgebildet 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 Fluglärmbelastungen 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 (BdoSchU) 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 Dekmalschutzgesetz NW sowie der Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugebiets und für Schachtungsarbeiten, die für die Errichtung der baulichen Anlagen notwendig werden, sollten diese Erdarbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath angezeigt werden.