Textliche Festsetzungen und Hinweise

Änderungen aufgrund Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB *kursiv*

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.

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nach § 1 (5) BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig.

- 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.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

- Die max. Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) darf bei der als „talseitig" gekennzeichneten Bebauung bis zu 0,5 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen bzw. muss bei der „bergseitig 1" gekennzeichneten Bebauung 1,0 bis 2,0 m, bei der „bergseitig 2" gekennzeichneten Bebauung 1,5 bis 3,0 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.

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 der öffentlichen Verkehrsfläche - von 15,0 m.

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

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

1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

Nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Private Grünfläche „Obstwiese":

- Die Flächen sind mit der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag angegebenen Saatmischung für Extensivgrünland einzusäen. Nach Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes - 1. Schnitt nicht vor dem 20.05, 2. Schnitt nicht vor dem 01.09 und keinerlei Düngung des Standortes - zu erfolgen.

- Je *angefangene* 100 m² Grünfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum, *Stammumfang 8 – 10 cm* gemäß der u.a. Tabelle und der darin angegebenen Zusammensetzung. zu pflanzen. *Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.*

- *Eine geregelte Nutzung in Form extensiver Grünlandnutzung sowie der in den ersten Jahren notwendige Obstbaumschnitt ist sicherzustellen. Für die Folgejahre sind eventuell erforderliche Erhaltungs- und Verjüngungsschnitte zu ermöglichen.*

Art	Prozentualer Anteil
Kultur-Apfel (Malus domestica): Unterlagen Apfel-Sämlinge oder stark wachsende Typenunterlagen, Stammbildner (Stb.) 'Jacob Fischer', 'Hibernal', 'Schneiderapfel' u.a. Bitlenfelder Sämling Bohnapfel, Rheinischer Graue Französische Renette Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Luxemburger Renette Krummstiel, Rheinischer Riesenboikenapfel Roter Bellefluer Schafsnase, Rheinische Sternrenette, Rote Trierer Weinapfel, Roter Schöner aus Boskopp/Roter Boskopp Schöner aus Nordhausen Winterrambur	40 %

Art	Prozentualer Anteil
Kultur-Birne (Pyrus communis): Unterlagen Birnen-Sämlinge, Zwischenveredlung 'Gellerts Butterbirne' oder Pastorenbirne, durchlässige Böden Gellerts Butterbirne Gute Graue Köstliche aus Charneux Neue Poiteau	15 %
Kirsche (Prunus avium ssp. juliana und Prunus cerasus). Süßkirschen: Unterlage Vogelkirschen-Sämlinge Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Vogelkirschen-Sämling (wurzelecht)	30 %
Pflaume, Zwetsche (Prunus domestica agg.): Unterlagen Prunus myrobalana-Sämling oder 'Hauszwetsche' Große Grüne Reneklode Hauszwetsche (großfrüchtige Typen) Wangenheims Frühzwetsche	10 %
Nußbaum (Juglans regia) alle gängigen Sorten, auf Selbstfruchtbarkeit achten Unterlagen Juglans nigra und Juglans regia, Walnuß-Sämlinge (wurzelecht)	5 %

Private Grünfläche „Gehölzfläche"

- Je *angefangene* 150 m² ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß der u.a. Tabelle zu pflanzen, *wobei mindestens 50% der zu pflanzenden Laubbäume solche 1. Ordnung sein müssen.* Zudem sind 40 % der Fläche mit Gebüschen gemäß der u.a. Tabelle zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung zu ersetzen.

Laubbäume I. Ordnung	
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Laubbäume II. Ordnung	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Straucharten	
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Stechpalme	Ilex aquifolium
Heckenkirche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Mindestpflanzqualitäten	
Laubbäume I. Ordnung	Heister, Stammbusch 3xv., STU 12-14 cm
Laubbäume II. Ordnung	Heister, Stammbusch 3xv., STU 12-14 cm
Heister	2-3 xv., 80-100 cm bis 125-150 cm

Private Gartenflächen

- Je *angefangene* 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein *hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum* gemäß der in der u.a. Tabelle wiedergegebenen Arten in der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen.

- Entlang der südlichen Grenzen der Wohnbauflächen sind auf 1,0 m Breite mind. 50 % mit Heckensträuchern und Laubgehölzen II. Ordnung (Pflanzdichte von 1 Stück je m²) bzw. hochstämmigen Obstbäumen gemäß der u.a. Tabelle zu bepflanzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

Laubbäume I. Ordnung	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Laubbäume II. Ordnung	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstgehölze	
Apfel:	Bittenfelder Sämling, Rheinischer Bohnapfel, Graue französische Renette, Jakok Lebel, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette, Rheinischer Krummstiel, Riesenboikenapfel, Roter Bellefluer, Rheinische Schafsnase, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Roter Boskopp, Schöner aus Nordhausen, -Winterrambur
Birne:	Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux, Gute Graue, Gute Luise
Kirsche, Zwetschge:	Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche
Walnuß:	Walnuß-Sämlinge
Straucharten	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Mindestpflanzqualitäten:	
Laubbäume I. Ordnung	Heister, Stammbusch 3xv., STU 12-14 cm
Laubbäume II. Ordnung	Heister, Stammbusch 3xv., STU 12-14 cm
Obstgehölze	Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, 3xv. STU 8-10 cm
Heister	2-3 xv., 80-100 cm bis 125-150 cm

- Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

1.6 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen §§ 9 (1 a) und 135 a – c 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 nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschl. der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §§ 9 (1 a) und 135 a – c BauGB wie folgt zugeordnet:

Eingriffsverursacher	Potenzielle Eingriffsfläche: max. versiegelbare Fläche in m^2	Anteil am Gesamteingriff % *
Verkehrsfläche, versiegelt (neu)	254	16,27
Fußweg, geschottert	90	5,77
Wohngebiet, GRZ 0,3	1.217	77,96
Eingriffsfläche gesamt = Gesamtkompensationsbedarf	1.561	100,0

* = auf den Eingriffsverursacher anfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen (100 %)

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

- Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie - um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.

- Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 20 m^3 umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

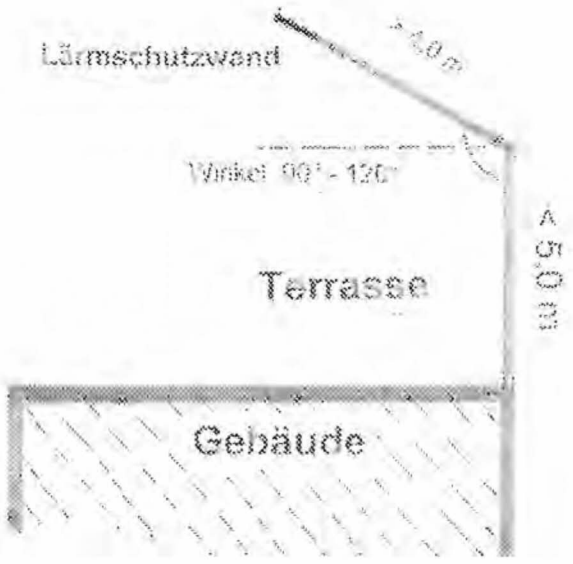
1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- 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.

- Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Bei einer Bebauung innerhalb des gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit „Immissionsschutz Terrasse" gekennzeichneten Bereichs ist zum Schutz gegen Lärm von der L 284 entlang der Terrasse eine Lärmschutzwand mit Anschluss an das Gebäude in einer Tiefe von höchstens 5,0 m und einer Verlängerung von mind. 4,0 m in einem Winkel von 90-120° und einer Höhe von mindestens 2,30 m, in fugendichter Ausführung und einer Masse von mindestens 40 kg/qm zu errichten (siehe u.a Schemaskizze). Alternativ hierzu kann die Bebauung auch so ausgebildet werden, dass die Terrasse durch den Baukörper lärmgeschützt wird.



- In den an die Landesstraße 284 angrenzenden Lärmpegelbereichsflächen (siehe zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB und Lärmschutzgutachten) sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB folgende Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen zu treffen:

Lärmpegelbereich **Lärmpegel** **Anforderungen an die Bauausführung** **Fenster/ Türen** **Dächer ausgebauter Dachgeschosse**
Lärmpegelbereich IV 66 – 70 dB(A) Schallschutzklasse 3 R'w > 37 dB. Bei Schlafräumen: Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen Bewertetes Schalldämm-Maß R'w 45 dB.
Lärmpegelbereich III 61 – 65 dB(A) Keine weitergehenden Anforderungen als vorgeschreibene Bauausführung (Schallschutzklasse 2) Bei Schlafräumen: Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen Bewertetes Schalldämm-Maß R'w 40 dB

- Für Büronutzungen im Lärmschutzbereich IV gelten die Anforderungen des Lärmschtzbereichs III.

- Für die der Landessstraße 284 abgewandten Seiten können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden.

- Die Anforderungen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. An den Träger der Straßenbaulast können keine Forderungen gestellt werden.

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

2.1 Dächer

- Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

- Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. dunkelbraunem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

- Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 3,0 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 in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

2.2 Einfriedungen

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen sowie Natursteinmauern zulässig. Andere Einfriedungen (z.B. Zäune) sind nur dahinter zulässig. Sie dürfen die lebende Hecke/ Natursteinmauer nicht überragen.

2.3 Stützmauern

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

2.4 Fassadengestaltung

- Grelle und bunte Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

2.5 Freiflächen

- Vorgartenflächen (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baukörperfront und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze) dürfen nur bis zu 50 % befestigt werden.

- Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

3. Hinweise

3.1 Versickerungsflächen

- Die Stadt Overath räumt den späteren Grundstückseigentümern die Möglichkeit ein, ihr anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu belassen. Dies könnte durch Versickerung oder Einleitung über die belebte Bodenzone erfolgen. Aufgrund des im hydrogeologischen Gutachten festgestellten heterogenen Untergrundaufbaus ist dies im einzelnen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen nachzuweisen.

3.2 Baugrunduntersuchung

- Aufgrund des im hydrogeologischen Gutachten festgestellten heterogenen Untergrundaufbaus und der staunassen Böden wird hinsichtlich der Gründung und Bauwerksabdichtung vor Bauausführung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

3.3 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).

3.4 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.

3.5 Energieversorgung

- Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.6 Freianlagen

- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.7 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.

3.8 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.

Overath, den 01.10.2003

Siegel der Stadt Overath 4

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)