Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 132 Overath-Mitte, Dr.-Ringens-Straße - 1. Änderung



Copyright DGK 5 und ALK:
Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kre is

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
- WA 1 — Gliederung des Allgemeinen Wohngebiets
- WA 1 Wo — Allgemeines Wohngebiet, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH — Firsthöhe
- OK — Oberkante
- OK/FH max. = 100,00 m ü. NHN — Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante/Firsthöhe) in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß

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

- Baulinie
- Baugrenze
- a — Abweichende Bauweise: Maximale Baukörperlänge
  Einzelhäuser (E) = 12,00 m
  Doppelhäuser (D) = 16,00 m
  Hausgruppen (H) = 25,00 m
  Sonstige Wohngebäude (WA 2) = 20,00 m
  Sonstige Wohngebäude (Wa 2a) = 30,00 m
- E — Nur Einzelhäuser (E) zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig
- EDH — Nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen(EDH) zulässig

Flächen für Versorgungsanlage, für del Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- W,F&R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (W) Fuß- und Radweg (F&R)
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche PKW-Stellplätze
- Einfahrtsbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- p — Grünfläche, privat Zweckbestimmung:
- ö — Grünfläche, öffentlich Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz
- Randeingrünung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwaserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- G, F — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Darstellungen
(keine Festsetzungen)

- Höhe Fahrbahn geplant 91,16 m ü. NHN — geplante Fahrbahnhöhe in Meter über Normalhöhen-Null
- Vorschlag Grundstücksparzellierung

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 132 "Overath-Mitte, Dr.-Ringens-Straße" - 1.Änderung wurde gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bau- und Planungs- ausschuss hat am 20.02.2013 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Overath-Mitte, Dr.-Ringens-Straße" - 1.Änderung gefasst. ~~Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Overath, den .....
Bürgermeister — Ratsmitglied

Erste Offenlage
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom 10.05.2013 bis zum 10.06.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen der Behörden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.05.2013 im Zeitraum vom 10.05.2013 bis 10.06.2013 eingeholt worden.

Overath, den 11.07.2013
Bürgermeister

~~**Zweite Offenlage**~~
~~Dieser Plan hat gem. § 4a (3) BauGB vom ..... bis zum ..... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.~~

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurden gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig eingeholt.

Overath, den 11.07.2013
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Overath am 26.06.2013 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 11.07.2013
Bürgermeister — Ratsmitglied

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 132 "Overath-Mitte, Dr.-Ringens-Straße" - 1.Änderung ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 15.07.2013 in Kraft getreten.

Overath, den 15.07.2013
Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Overath, den .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planfasser
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Neurath 49, 50667 Köln
Fon/fax 0221/9407210, 9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, den .....
Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.03.12 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanVO 1990)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 271)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungs- beschluss maßgebenden Fassungen.
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung, Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie
- Schank- und Speisewirtschaften

in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete unzulässig:

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Teile einer Hausgruppe) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf eine Wohnung beschränkt.

1.3 Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 2a, WA 3, WA 4 und WA 5 ist ausschließlich die im Plan gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise zulässig.

Haustyp	Maximale Baukörperlänge in m
Sonstige Wohngebäude (WA 2)	20,00
Sonstige Wohngebäude (WA 2a)	30,00
Hausgruppe (WA 3)	25,00
Doppelhaus (WA 3, WA 4)	16,00
Einzelhaus (WA 3, WA 4, WA 5)	12,00

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone die Baugrenzen um maximal 2,00 m ausnahmsweise überschreiten dürfen.

1.5 Garagen und Carports

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 5 sind Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, d. h. innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen, zulässig.

1.6 Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Mauern und Zäune als Grundstückseinfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten müssen.

Frei wachsende Hecken als Grundstückseinfriedung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzupflanzen.

1.7 Maß der baulichen Nutzung

1.7.1 Höhe baulicher Anlagen (OK/FH)

Die Firsthöhe/Oberkante (FH/OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb der Baugebiete darf die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten:

Für die Einhaltung der Firsthöhe bei geneigten Dächern ist das eingedeckte Dach maßgebend.

Bei Flachdächern definiert sich die Oberkante über die obersten Bauteile der baulichen Anlage.

1.7.2 Ausnahmen von der Höhenfestsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 2a können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Kleinenergiegewinnungsanlagen für den Hausbedarf usw. um maximal 3,00 m auf bis zu 15% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

1.8 Fahrrechte

Die Fläche nördlich des Wendehammers im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Im Bereich der privaten Grünflächen und des WA 2a wird ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.9.1 Vorbereitung des Bodens für eine Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs. Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in den unbebauten Baugebiets- und Grünflächen unbelasteter Boden von anderer Stelle in einer Mächtigkeit von flächendeckend mindestens 0,50 m einzubauen ist.

Es dürfen nur Böden verwendet werden, die die Vorsorgewerte nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 einhalten. Auf die Beachtung der Anforderungen des § 12 BBodSchV beim Einbau der Böden wird hingewiesen.

1.9.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstgehölz der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in einem Mindestabstand von 3,00 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 16,00 qm vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste (Hausgartenbegrünung):
Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m) H. oder Stammbusch 3. xv. STU 12 - 14cm

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)
H. oder Stammbusch 3. xv. STU 12 - 14cm

Acer vampestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	*Eberesche, Vogelbeere*

Obstgehölze
H. Kronenansatz 1,80m, 3 xv. STU 8 - 10cm

Äpfel: Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccamaglios Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, 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

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.10.1 Lärmimmissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, auf den Gebäudeseiten des WA 1 entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie nicht zulässig sind.

1.10.2 Schutz vor eindringendem Grundwasse r

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens auf dem, vor der Mitte des Baugrundstücks liegenden, Straßenniveau liegen muss.

Keller sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unterhalb des Geländes als wasserundurchlässige Wannen ausgebildet werden. Wohnräume zum dauerhaften Aufenthalt sind in den Kellergeschossen nicht zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §86 BauO NRW sind folgende Bauvorschriften zu beachten:

Hausgruppen und Doppelhäuser sind zwingend mit einer identischen Dachform, Dachneigung sowie mit einer einheitlichen Firsthöhe zu errichten. Bei traufständigen Gebäuden sind die Traufen der Doppelhaushälften bzw. Teile der Hausgruppe, welche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind, mit gleicher Höhe auszubilden.

Für die Fassaden sind Naturstein- und Klinkerimitationen sowie spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien nicht zulässig.

3 Kennzeichnungen

3.1 Grundwasser

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet.

4 Vermerk

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird im Bebauungsplan vermerkt, dass das gesamte Plangebiet im Überflutungsbereich der Agger liegt, der bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis hochwassergefährdet ist.

5 Hinweise

5.1 Immissionsvorbelastung

Das gesamte Plangebiet ist durch verkehrsbedingte sowie gewerbliche Lärmimmissionen vorbelastet.

5.2 Baugrund und Boden

Vor dem Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen wird empfohlen, die einzelnen Baugrundstücke auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes hin zu untersuchen.

Gegebenenfalls werden besondere Gründungsmaßnahmen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderlich.

Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser sind zu vermeiden.

5.3 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

5.4 Bodendenkmäler

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Telefax 02206/903022 unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.

Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

5.5 Kampfmittel

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen zu benachrichtigen.

Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sonderbohrungen" im Regierungsbezirk Köln" der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

5.6 Schutz des Hochwasserdeiches

Bauarbeiten sind in der Weise auszuführen, dass die Standfestigkeit des Hochwasserdeiches zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist es verboten, auf dem Deich und in einer Zone von fünf Metern Breite zum Deichfuß Gegenstände zu lagern und abzulagern sowie Bäume und Sträucher zu pflanzen.

5.7 Maßnahmen zur Bodenvorbereitung

Gemäß 1.8.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 132 - 1. Änderung ist in den zukünftig für eine Bepflanzung vorgesehenen Baugebiets- und Grünflächen, zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten, unbelasteter Boden von anderer Stelle einzubauen.

Die Bodenqualität zum Zeitpunkt des Einbaus ist der Unteren Umweltschutzbehörde (Abt. Bodenschutz) des Rheinisch Bergischen Kreises auf Anforderung nachzuweisen.

5.8 Pflanzmaßnahmen

Anzupflanzende Bäume sind mit einer Dreiblockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abschnitten zu überprüfen.



Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 132
Overath - Mitte, Dr.-Ringens-Straße
1. Änderung

Satzung
Gemarkung Overath, Flur 1

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neurath 49, 50667 Köln
Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Juni 2013