Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 132
Overath – Mitte, Dr.-Ringens-Str.

Textliche Festsetzungen

Kennzeichnungen, Vermerk und Hinweise

Oktober 2012

1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1	Art der baulichen Nutzung, Allgemeine Wohngebiete (WA)	1
1.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden	1
1.3	Bauweise	1
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	1
1.5	Garagen und Carports	2
1.6	Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen	2
1.7	Maß der baulichen Nutzung	2
1.7.1	Höhe baulicher Anlagen (OK/FH)	2
1.7.2	Ausnahmen von der Höhenfestsetzung	2
1.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
1.8.1	Vorbereitung des Bodens für eine Bepflanzung	3
1.8.2	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
1.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
1.9.1	Lärmimmissionsschutz	4
1.9.2	Schutz vor eindringendem Grundwasser	4
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 86 ABS. 1 BAUO NRW	5
3	KENNZEICHNUNGEN	5
3.1	Grundwasser	5
3.2	Altlastenverdacht	5
4	VERMERK	5
5	HINWEISE	6
5.1	Immissionsvorbelastung	6
5.2	Baugrund und Boden	6
5.3	Erdbeben	6
5.4	Bodendenkmäler	6
5.5	Kampfmittel	7
5.6	Maßnahmen zur Bodenvorbereitung	7
5.7	Pflanzmaßnahmen	7

1 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 Speiswirtschaften

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 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**
Hausgruppe (WA 3)	**25,00**
Doppelhaus (WA 3, WA 4)	**16,00**
Einzelhaus (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 und WA 2 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 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.8.1 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[1] 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[2] Anhang 2 Nr. 4 einhalten. Auf die Beachtung der Anforderungen des § 12 BBodSchV beim Einbau der Böden wird hingewiesen.[3]

1.8.2 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 zu 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

---

1 Gemeint ist die für eine Bepflanzung vorgesehene, d. h. durchwurzelbare (Ober-) Bodenschicht z. B. in Hausgärten und Grünflächen.
2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (BGBl. I S. 212)
3 Die Bodenqualität zum Zeitpunkt des Einbaus ist der Unteren Umweltschutzbehörde (Abt. Bodenschutz) des Rheinisch Bergischen Kreises auf Anforderung nachzuweisen.

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

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.9.1 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.

1.9.2 Schutz vor eindringendem Grundwasser

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[4]

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.

3.2 Altlastenverdacht

Im Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises für die Stadt Overath wird im Südosten des Plangebiets die Altlastenverdachtsfläche Nr. 66.53.16.8 (Altstandort/Schrottplatz und Altablagerung/Hausmüll) geführt.

Der betroffene Bereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden (erheblich) mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Der Verdacht einer schädlichen Verunreinigung in dem Teil des bebaubaren Bereichs, der in der Altlastenverdachtsfläche liegt, konnte durch durchgeführte Bohrungen im Rahmen des Bodengutachtens nicht bestätigt werden.

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.

---

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

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[5]. 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 Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

---

5 Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Kontaktadresse: http://www.gd.nrw.de

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 „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

5.6 Maßnahmen zur Bodenvorbereitung

Gemäß 1.8.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 132 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.

5.7 Pflanzmaßnahmen

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