Stadt Overath

BEBAUUNGSPLAN NR. 38
- OVERATH-VILKERATH,
KROMBACH II -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 GE – Gewerbegebiete

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert:

Danach sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste vom 02.04.98 [Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW V B 5 -8804.25.1 (V Nr. 1/98)] nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen für die mit GE2 gekennzeichnete Teilfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den mit GE1 gekennzeichneten Bereich sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden zugelassen.

1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Festsetzung schließt auch den Ausschluß von Mobilfunkanlagen mit ein.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

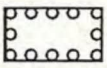
2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fuß- und Radwegen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

2.2 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'
Innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' sind baumreiche Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Laubbäumen gemäß den Pflanzenlisten 1, 4 und 5 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² ist ein Baum und in einem Abstand von 1,25 x 1,25 m ein Strauch zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in Gruppen zu je mindestens 5 Pflanzen einer Art zu setzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche A — Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen ist eine 2 m breite freiwachsende Hecke gemäß der Pflanzenliste 5 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je lfm sind 5 Pflanzen zu setzen. Die Schnitthöhe beträgt 1,80 m. Im Bereich der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Teilfläche B — Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen ist eine baumreiche Gehölzpflanzung entsprechend den Pflanzenlisten 1, 4 und 5 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren.

Begrünung der Baugrundstücke

WA – Allgemeine Wohngebiete
Innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeinen Wohngebiete ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm (Art und Sorte nach Wahl) bzw. 1 einheimischer Laubbaum der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die mit WA[1] gekennzeichnete Teilfläche.

GE - Gewerbegebiet
Die Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten GE – Gewerbegebietes sind zu mindestens 40% der Grundstücksfläche zu begrünen, 50% dieser Flächen sind mit Laubbäumen der Pflanzenlisten 1 und 4 sowie mit standortheimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 5 dauerhaft zu begrünen.

Auf dem verbleibenden Flächenanteil ist eine Begrünung mit Ziersträuchern/Stauden nach Wahl bzw. Rasen zulässig. Die geplante randliche Eingrünung (Teilfläche B) kann auf diese Maßnahme angerechnet werden.

Straßenbäume
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind insgesamt 14 großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Baumscheiben darf 10 m² nicht unterschreiten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden. Sie sind mit Bodendeckern/Stauden gemäß der Pflanzenliste 2 zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Kinderspielplatz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz' ist naturnah zu gestalten. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mindestens 30% der Spielplatzfläche sind mit nicht giftigen Gehölzarten in einem Abstand von 1,25 m x 1,25 m in Gruppen zu mindestens je 5 Stück einer Art zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- und Sandspielflächen anzulegen.

3. Artenliste

PFLANZENLISTE 1 – GROSSKRONIGE LAUBBÄUME (HOCHSTAMM 16/18 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

PFLANZENLISTE 2 – BODENDECKER STAUDEN

Chaenomeles japonica	Scheinquitte	40/60 cm
Hedera helix	Efeu	60/80 cm
Lonicera nitida "Maigrün"	Heckenkirsche	40/60 cm
Symphoricarpos chenaultii "Hancock"	Schneebeere	40/60 cm
Geranium endressii/ Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	

PFLANZENLISTE 3 – KLEINKRONIGE LAUBBÄUME IN DEN GÄRTEN (HOCHSTAMM 12/14 cm)

Acer rubrum „Scanlon“	Rotahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche oder Solitär 300/350 cm

PFLANZENLISTE 4 – KLEINKRONIGE LAUBBÄUME ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/GEWERBEGEBIET (HEISTER 250/300 cm)

Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

PFLANZENLISTE 5 – STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche	100/150 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hasel	100/125 cm
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	100/125 cm
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	60/100 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60/100 cm
Salix caprea	Salweide	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm

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

Die zeichnerisch festgesetzten 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.

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen (Fläche 1: Gemarkung Vilkerath, Flur 7, Flurstücke 1, 203, 228/5, 229/218 – alle teilweise, Fläche 2: Gemarkung Vilkerath, Flur 7, Flurstücke 338/53, 287/49, 288/48, 47) sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß §§ 9 Abs. 1a und 135a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

Art des Eingriffs	**Potentielle Eingriffsfläche**	**Anteil in % am Gesamteingriff**
WA	33.535	64,7
GE	6.700	12,9
Verkehrsfläche (Straßen und wassergeb. Wege)	8.760	16,9
Spielplatz und öff. Grünfläche	850	1,64
Gartenland (privat)	2.000	3,86
Eingriffsfläche gesamt	51.845	
Gesamtkompensationsbedarf (Defizit gem. ökol. Bilanz)	18.315 (ökol. Werteinheiten)	
Externer Ausgleichsbedarf	9.157,5 m² (bei Aufwertung um 2 Punkte, vgl. LBP, Kap.8)	

6. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die folgenden maximalen Höhen über den in der Planzeichnung jeweilig zugeordneten Bezugshöhen nicht überschreiten:

WA – Allgemeine Wohngebiete = max. 11,0 m
GE – Gewerbegebiete = max. 10,0 m

128

B. Gestaltung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Materialien, Fassadenausbildung

1. GE - Gewerbegebiete

- **Ausbildung von Fassaden**

Die Fassadenseiten sind in ihrer Architektur in einem Achsmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rücksprünge der Außenwand von min. 30 cm Tiefe oder durch gleichwertige, gestalterische Ausdrucksmittel vorzunehmen.

- **Materialwahl**

Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen.

2. WA – Allgemeine Wohngebiete

- **Materialwahl**

Fassaden
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

Dächer
Als Materialien für die Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig. Solarelemente sind zulässig.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von ≥ 25° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Mindestabstand zur Giebelwand beträgt 1,5 m. Der einzelne Dachaufbau bzw. Einschnitt darf max. 3,0 m breit sein.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,5 m überschreiten.

4. Einfriedungen

Innerhalb der folgendermaßen ★ ★ ★ ★ markierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen von der äußeren Grenze der Verkehrsfläche mindestens 1,0 m abzurücken.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.277/SGV NRW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass der im Plangebiet anfallende Bodenaushub erstrangig im Plangebiet verbleibt und landschaftsgerecht eingebaut wird. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. Die im Plangebiet als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronentraufen unzulässig.

4. Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

5. Der Flughafen Köln-Bonn weist darauf hin, dass sich das Plangebiet zwar außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV befindet, Fluglärmbelastungen jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen sind.