STADT OVERATH
Bebauungsplan Nr. 65 , 1. Änderung – Overath-Brambach
TEXTFESTSETZUNG

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, (3), Ziffer 3-5, BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß § 1 (6) BauNVO Ausnahmen gemäß § 4, (3), Ziffern 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 i.V.m., §§ 19 und 22 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0.1 auf max. 0.3 überschritten werden.

2.2 Die max. Länge bei Doppelhäusern darf, parallel zur Erschließungsstraße gemessen, höchstens 19.0 m betragen.

3. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

3.1 Garagen und Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen, sind nicht zulässig.

3.2 Offene Stellplätze sind außerhalb überbaubarer Flächen nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können ausnahmsweise in Abstandsflächen (Bauwich) nach Landesrecht zugelassen werden, soweit der Vorgartenbereich gewahrt bleibt.

3.3 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze in den Vorgärten, unzulässig.

5. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen wird mit: maximal 1 Wohnung bei Einzelhäusern und Doppelhäusern je Hälfte festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Verminderung von Bodenversiegelung auf den privaten Flächen

Stellplätze, Stellplatz-/Garagenzufahrten sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Zulässig sind z.B.; Schotterrasen, Pflaster mit breiten Rasenfugenkanten, Rasennoppensteine, wassergebundene Decken u.a.. Die Öffnungen der Rasennoppen und -kammersteine und die Pflasterfugen sind einzusähen.

6.2 Ausgleichmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf den mit Pflanzgebot dargestellten Flächen erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Es werden zusammenhängende Streifen von aneinander grenzenden Grundstücken als private Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Begrünung erfolgt mit standortgerechten, einheimischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzliste.
Die Flächen mit Pflanzgeboten in unterschiedlichen Breiten, sind nur mit Sträuchern, Bäumen 2. Ordnung und Strauchgruppen zu bepflanzen.
Die nachfolgend aufgeführten Ziffern sind flächenbezogen

- **Ziffer A1**

  Pflanzgebote bis 4.0 m breite Flächen mit Heckenbepflanzung, 1 Pflanze je m² gemäß Liste und jeweils 2-3 derselben Art nebeneinander gepflanzt.

  Beispielhafte Liste der Sträucher für die Schnitthecke: (Str., 2xv, 40-60 cm):

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornellkirsche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum ovafolium	- Liguster

  Beispielhafte Liste der Sträucher für den Pflanzgebotbereich (Str., 2xv, 60-100 cm):

Cornus mas	- Kornellkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Frangula alnus	- Faulbaum
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

- **Ziffer A2**

Flächen mit Pflanzgebot ab 4.0 m Breite und mehr, sind mit Bäumen gem. Liste, mit Raum zur Entwicklung oder Strauchgruppen, jedoch unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes und deren Abstand zu den Grenzen, zu bepflanzen (sh. Liste).
1 Baum je 25.0 m² und Strauchgruppen von 3-5 Pflanzen derselben Art zu pflanzen (sh. Liste).

Beispielhafte Liste der Bäume 2. Ordnung (H, 3xv, 16-18, m.Db.):

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides „Globosum"	- Spitzahorn (Kugelahorn)
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Beispielhafte Liste der Sträucher für den Pflanzgebotbereich (Str., 2xv, 60-100 cm):

Cornus mas	- Kornellkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Frangula alnus	- Faulbaum
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

- **In den Hausgärten ist je ein heimischer Laubbaum zu pflanzen**

Beispielhafte Liste der Obstbäume (H, 3xv, 10-12, m.B):

Wildobstgehölze:	
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Mespilus germanica	- Mispel
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Obstgehölze:	
Malus domestica	- z.B. „Rheinischer Bohnapfel" „Börstlinger Weinapfel" „Brettacher"
Pyrus communis	- z.B. „Schweizer Wasserbirne" „Grüne Jagdbirne" „Wilde Eierbirne"
Prunus domestica	- z.B. „Wangenheimer Frühzwetsche" „Deutsche Hauszwetsche"
Prunus	- z.B. „Sauerkirsche"

6.3 **Ziffer A 3**

Die bestehenden Fichten sind zu erhalten.

Anpflanzung von 3 Stück Bäumen 1. Ordnung
und 8 Stück Bäumen 2. Ordnung (sh. Liste)

Anpflanzung von 154 Stück Sträuchern zwischen den v.g. Bäumen und als deren Unterbewuchs (sh. Liste).

Bäume 1. Ordnung
Walnuß (Juglans regia), Pflanzmaß: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Pflanzmaß: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen

Bäume 2. Ordnung
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Pflanzmaß: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen
Gemeine Mehlbeere (Sorbus aria), Pflanzmaß: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen
Gemeine Vogelkirsche (Prunus avium), Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen
Wildapfel (Malus silvestris), Pflanzmaß: Solitär-Strauch, 3x v., Höhe 150-200 cm, mit Ballen
Weißbirke (Betula pendula), Pflanzmaß: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen

Sträucher

Pflanzweise: Einzeln, in 3er-Gruppen und in 5er-Gruppen derselben Art

Weißdorn (Crataegus monogyna), Pflanzmaß: Strauch, 2x v., Höhe 60-100 cm
Hasel (Corylus avellana), Pflanzmaß: Strauch, 2x v., Höhe 60-100 cm
Besenginster (Sarothamnus scoparius), Pflanzmaß: Strauch, 2x v., Höhe 60-100 cm
Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Pflanzmaß: Strauch, 2x v., Höhe 60-100 cm
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Pflanzmaß: Strauch, 2x v., Höhe 60-100 cm
Schlehe (Prunus spinosa), Pflanzmaß: Strauch, 2x v., Höhe 60-100 cm

Der Pflanzplan des landschaftpflegerischen Fachbeitrages liegt den Festsetzungen zugrunde.

Durch eine sach- und fachgerechte Pflege sind sämtliche Bäume, Sträucher und Hecken dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

7. Die Höhenlage der Gebäude § 16 (2), Nr. 4 und § 18 BauNVO

7.1 Die Fußbodenhöhe des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses (Erdgeschoß Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0.30 m über der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche, gemessen mittig Straßenfront, der Hausparzelle liegen.

7.2 Firsthöhen der baulichen Anlagen, senkrecht von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß gemessen bis Oberkante Dachhaut, sind bis max. 8.00 m zulässig oder die Firsthöhe ist mit NN-Angabe im Plan ausgewiesen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauONW

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauONW- vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439)

8. Dachformen

8.1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

8.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche höchstens 40,0 m² beträgt.

9. Dachaufbauten (Gauben etc.) Dacheinschnitte

9.1 Dachgauben sind nur bei Dächern mit Dachneigungen von über 35° zulässig.

9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Die Einzellänge darf 4.00 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten. Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muß senkrecht gemessen mind. 1.50 m betragen.

10. Dacheindeckung und Fassadenmaterial

10.1 Materialien zur Dacheindeckung sind nur ortstypische Materialien wie dunkelbraune bis schwarze, rote Tondachziegel oder zementgebundene Dachpfannen sowie Solarelemente zulässig.

10.2 Aneinander gebaute Hauseinheiten sind mit gleicher Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

10.3 Unzulässig sind
- Glasierte Dachpfannen und glänzende Materialien
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial
- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten, von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche
- Dacheindeckungen mit Dachpappen in Bahnen oder Blechen und Kunststoffen, sofern die Dachneigung 5° übersteigt

11. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

11.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 0.70 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, Einfriedungen in Gärten bis zu einer Höhe von max. 1.20 m.
Als Einfriedung werden zugelassen:
- Drahtzäune, Gitter, Holzzäune und Hecken
- Sockelmauern über der natürlichen Geländehöhe oder nach Feinplanum der Grundstücksfläche nur bis zu 0.30 m Höhe
- Lebende Hecken und berankte Zäune, unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

11.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der rückwärtigen Baugrenze) auf der Grenze zum Nachbarn, sind Böschungspflanzsteine und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig.

Der Geländeversatz ist durch Böschung und Geländeprofilierung herzustellen, wenn das Maß von 0.50 m überschritten wird.

11.3 Bei Geländeversatz in den Abstandsflächen, vor Garagen oder Stellplatzanlagen, sind Böschungs- und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0.50 m zulässig.

11.4 Straßenböschungen bei Grundstückshöhenversatz müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

11.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

11.6 Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

C) Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nicht nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht möglich. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschacht, mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlage zu nutzen. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauunterlagen auszuweisen.

2. Grundstücksteilungen und geplante Gebäude

Alle Angaben zu Grundstücksteilungen und geplanten Gebäuden sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar.

Stand: 05.06.2001
Heinz Hennes, Architekt-Stadtplaner