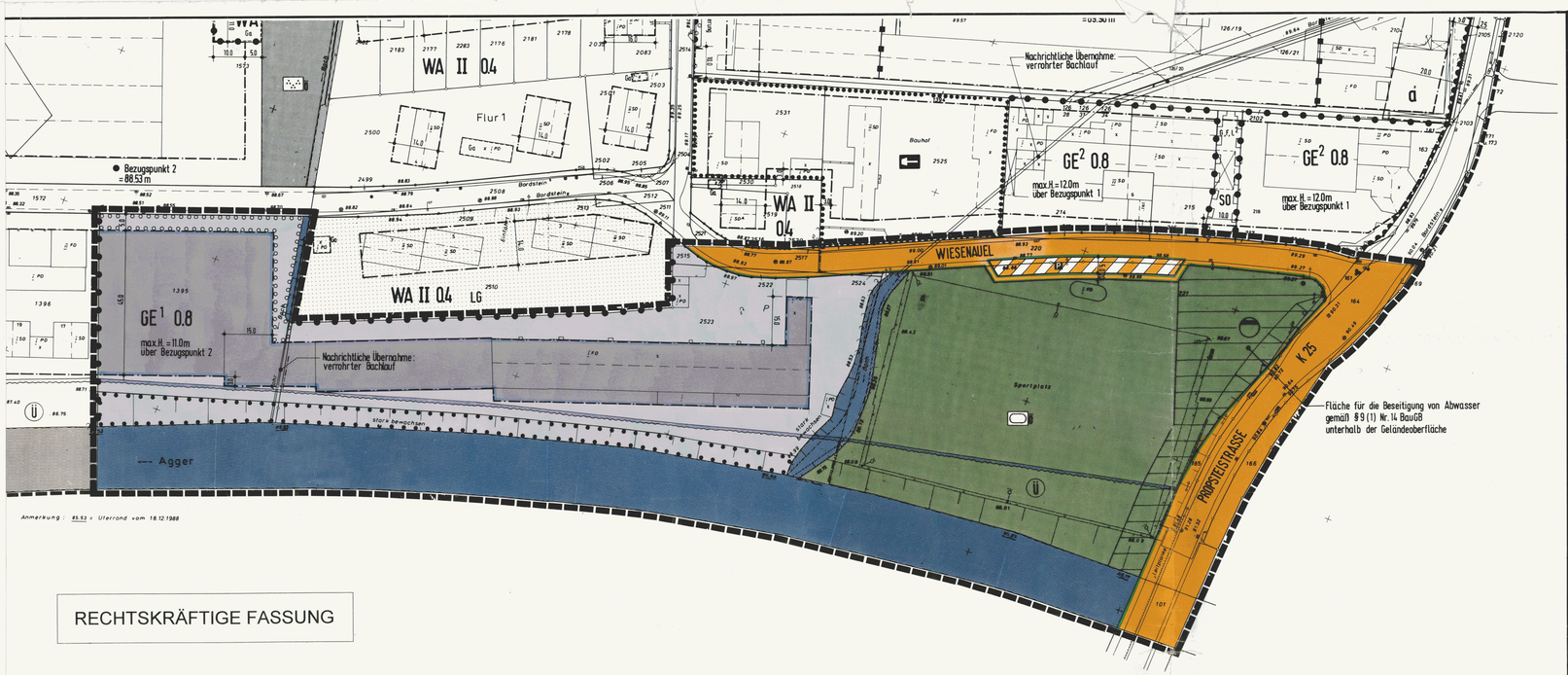
OBJEKT:

PLAN-NR. BLATT-NR.

CADROPLAN Bestell-Nr. 141 196

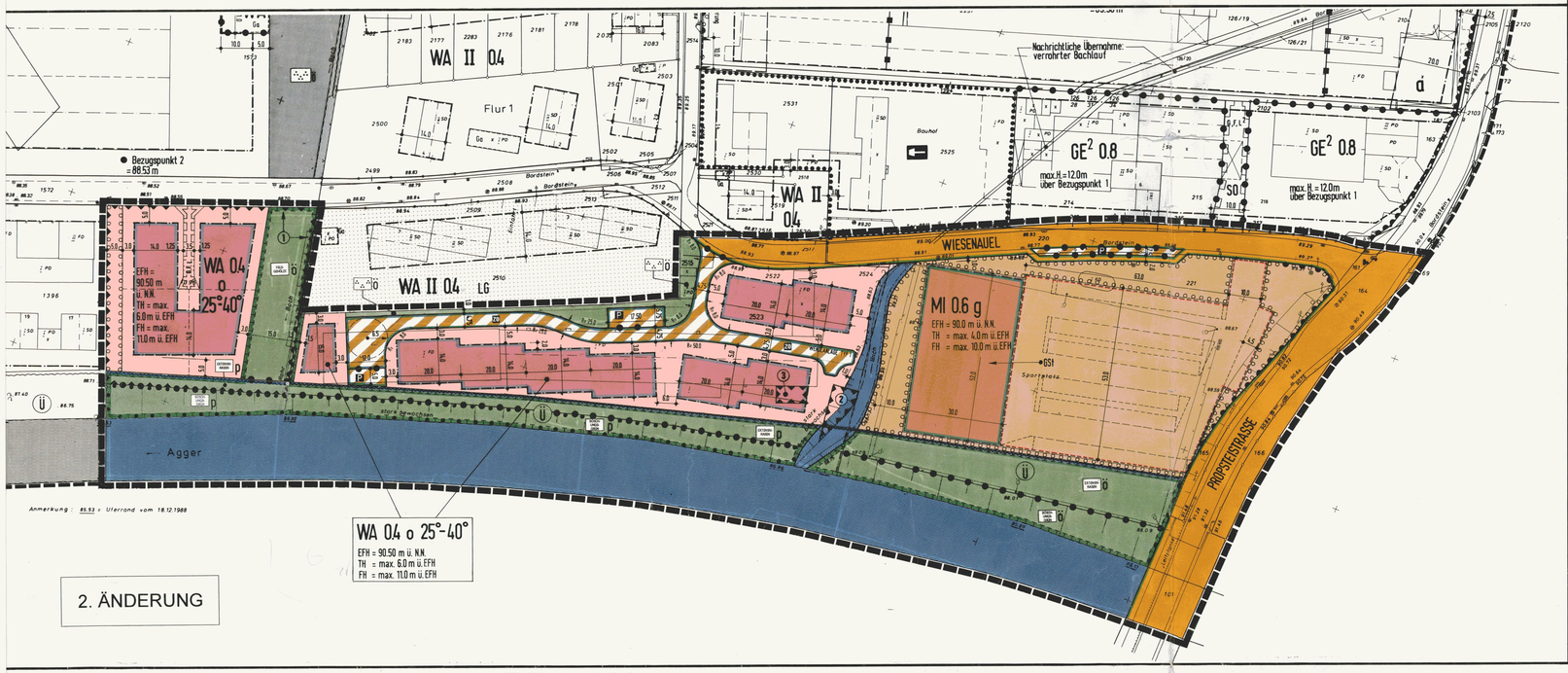


RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG

OBJEKT:

PLAN-NR. BLATT-NR.

CADROPLAN Bestell-Nr. 141 196

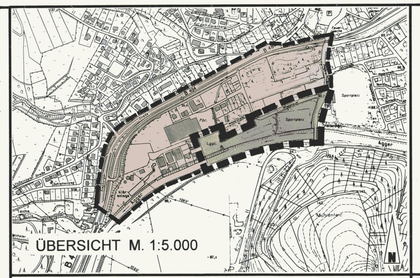


WA 0.4 o 25°-40°
EFH = 90.50 m ü. NN
TH = max. 6.0 m ü. EFH
FH = max. 11.0 m ü. EFH

2. ÄNDERUNG

BLATT-NR.

CADROPLAN Bestell-Nr. 141 196



GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

WEBERSTRASSE / WIESENAUEL

M. 1:500

0 10 20 30

N

2. ÄNDERUNG

1. AUSFERTIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen (Feldgehölz)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Feldgehölz", i.V. mit der Festsetzung für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen, ist je m² ein Strauch entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die unter der Ziffer 2.1 festgesetzte öffentliche Grünfläche dient als Ausgleichsfläche für Maßnahmen innerhalb der festgesetzten WA-Allgemeinen Wohngebiete.

2.2 Öffentliche und private Grünflächen (Extensivrasenfläche)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die bisher versiegelten Flächen innerhalb der als öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivrasenfläche" festgesetzten Bereiche sind zu entsiegeln und mit Landschaftsrasen entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzusäen.
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivrasenfläche" dient als Ausgleichsfläche für Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes.

2.3 Öffentliche und private Grünflächen (Böschungsgrün)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das vorhandene Grün im Bereich der Böschungen zur Agger ist unverändert zu erhalten.
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Bindung für die "Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
Weitere Bepflanzungen, Versiegelungen oder Einfriedungen sind innerhalb der Grünflächen der Ziffer 2.3 unzulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit Signatur gekennzeichneten Flächen sind mit einer Artenauswahl entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Quadratmeter ist mindestens ein Strauch und je angefangene 100 m² Fläche mindestens ein Baum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche) zu pflanzen.
Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mind. 4,0m² aufweisen.

3.3 Begrünung von Müllcontainern, Müllboxen, etc.

Müllcontainer und Müllboxen sind sichtgeschützt aufzustellen und zu begrünen.
Pflanzarten zur Begrünung sind:
Efeu, Knöterich, Kletterhortensie
und Clematis in Arten.

4. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der vorhandenen Kontamination des Bodens ist die vorhandene Oberfläche im Bereich der ehemaligen Lagerfläche (Altstandort 1) zu "versiegeln". Die Versiegelung der Straßen-, Wege und Zufahrten ist durch Asphalt und / oder Pflastermaterialien o.ä. herzustellen. Auf allen übrigen Flächen ist zusätzliches unbelastetes Bodenmaterial in einer Schichtstärke von mind. 0,50 m aufzubringen.

Innerhalb der als "Altstandort 2" (ehem. Kammerfilterpresse) gekennzeichneten Fläche ist der Oberboden 30 cm abzutragen.

Nach dem Ausbau der innerhalb des "Altstandortes 3" gelegenen Neutralisationsanlage ist diese Fläche mit unbelastetem Material wieder aufzufüllen.

Nach dem Ausbau bzw. Abbruch der derzeitigen Baulichkeiten auf dem Betriebsgelände der Fa. Lüling ist vor einer weiteren Nutzung das freigelegte Planum gutachterlich abzunehmen.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen sind zwingend einzuhalten. Bei einer baulichen Nutzung unterhalb der festgesetzten Erdgeschoßhöhen, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Wannen) gegen drückendes Wasser vorzusehen.

Die maximal zulässige Höhe der Traufe ist in der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Unterkante der Sparren über dem Erdgeschoßfußboden zu messen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

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

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach zulässig.

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete sind Dachneigungen von 25°- 40° zulässig.
Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufläge zulässig.
Sie müssen von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Überschwemmungsgebiet

Teilflächen im Süden des Änderungsbereiches liegen innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Agger. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 69 übernommen.

2. Fläche der Agger

Die Wasserfläche der Agger wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D. 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, zuletzt geändert am 06.11.1984 (GV.NW. S.277/SGV.NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Bauschutzgebiet des Flughafens Köln-Bonn liegt. Möglicherweise ist in der Zukunft mit einer erhöhten Belastung durch Fluglärm zu rechnen.

E. EMPFEHLUNGEN

1. Es wird empfohlen, das unverschmutzte Dachflächenwasser aus dem Bereich des festgesetzten MI - Mischgebietes -vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung- unmittelbar in die Agger einzuleiten
2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) i.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG DER INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULANDGESETZ (INVESTITIONS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGSVERORDNUNG ZUR BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (ÄNDERUNG DES GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG DER INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUORDNUNG NRW - BAUO NW) IN DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GV.NW. S.419), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 24.11.1992 (GV.NW. S.445)

4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (I.V.M. BEKANNTMACHUNG VOM 21.01.1991 (BGBl. I S.58)

5. WOHNBAULANDSCHUTZGESETZ (BGBl. Teil III/213-1) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONS- UND WOHNBAULANDGESETZ - WOBAUGES) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 22.03.79 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) AM 07.09.79 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 22.03.79 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) AM 07.09.79 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT/GEMEINDE VOM 02.03.87 AUFGESTELLT WORDEN.

OVERATH, DEN 30.6.1988

BÜRGERMEISTER / BEIGEORDNETER

GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 28.03.88 IN DER ZEIT VOM 28.03.88 BIS 28.04.88 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIES IST AM 20.03.88 DURCH DEN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 23.03.88 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

OVERATH, DEN 30.6.1988

GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) IN VERBINDUNG MIT DEM GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG DER INVESTITIONEN UND DES WOHNBAULANDGESETZ (WOBAUGES) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466) HAT IN DER FASSUNG VOM 14.07.1994 (GV.NW. S.666) AM 13.12.1994 EINEN ERNEUT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OVERATH, DEN 30.6.1995

GEMEINDEDIREKTOR / BEIGEORDNETER

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) IN VERBINDUNG MIT DEM GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG DER INVESTITIONEN UND DES WOHNBAULANDGESETZ (WOBAUGES) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466) HAT IN DER FASSUNG VOM 14.07.1994 (GV.NW. S.666) AM 13.12.1994 EINEN ERNEUT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OVERATH, DEN 30.6.1995

GEMEINDEDIREKTOR / BEIGEORDNETER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) IN VERBINDUNG MIT DEM GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG DER INVESTITIONEN UND DES WOHNBAULANDGESETZ (WOBAUGES) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466) HAT IN DER FASSUNG VOM 14.07.1994 (GV.NW. S.666) AM 13.12.1994 EINEN ERNEUT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OVERATH, DEN 30.6.1995

GEMEINDEDIREKTOR / BEIGEORDNETER

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 14.04.95 DER ANZEIGEPFLICHT ZU DIESER PLAN GEGENÜBER DER VERFÜGUNG VOM 06.04.95 AZ.: 35.2.2.-99-11-21.96 VOM 21.04.95 BIS 21.05.95 ANGEZEIGT.

OVERATH, DEN 30.5.1995

DIE BEZIRKSREGIERUNG
IM AUFTRAGE

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) AM 21.05.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 21.05.1995 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OVERATH, DEN 30.6.1995

BÜRGERMEISTER / BEIGEORDNETER

PLANGRUNDLAGEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERKARTENWERK DES KATASTERAMTES OVERATH ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER ÖFFENTLICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

OVERATH, DEN 30.6.1995

KATASTERAMT

NACH DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) IST DIESER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) IN VERBINDUNG MIT DEM GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG DER INVESTITIONEN UND DES WOHNBAULANDGESETZ (WOBAUGES) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466) HAT IN DER FASSUNG VOM 14.07.1994 (GV.NW. S.666) AM 13.12.1994 ERNEUT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OVERATH, DEN 30.6.1995

BÜRGERMEISTER / BEIGEORDNETER

ERLÄUTERUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.2 und 3 der BauNVO)

WA WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI MI — MISCHGEBIET
1 = ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
2 = NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
TH HÖCHSTGRENZE DER TRAUFHÖHE
FH HÖCHSTGRENZE DER FIRSTHÖHE
EFH ERDGESCHOSS- FUSSBODENHÖHE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
BAUGRENZE

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
ZONEN - GESCHWINDIGKEITS-BEGRENZUNG
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

GRÜNFLÄCHE — Ö = ÖFFENTLICH, P = PRIVAT
PARKANLAGE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

WASSERFLÄCHE
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
Ü = ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 81 BauO NW in Verb. mit § 9 Abs.4 BauGB)

25°-40° DACHNEIGUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
MIT GEH- (G) UND FAHRRECHT (F) ZUGUNSTEN DER KÜNFTIGEN EIGENTÜMER UND LEITUNGSRECHT (L) ZUGUNSTEN DER STADT UND DER VERSORGUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN
G.F.L.
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN
(1) (2) Altstandorte, s. textl. Festsetzungen, Ziffer 5)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 2. ÄNDERUNG

PAFFRATH-BAUREIS SCHNEIDER STADTPLANUNG
○ BAULEITPLANUNG
○ STADT- UND DORFERNEUERUNG
○ STRASSENRAUMENTWURF
○ LICHTRAUMPROFILVERBESSERUNG
EBERTPLATZ 14-16
50668 KÖLN
TELEFON 0221/137710-135452
TELEFAX 0221/137741