GEMEINDE OVERATH

**BEBAUUNGSPLAN NR. 84/III
OVERATH-STEINENBRÜCK-
SCHMITZLÖDERICH**

---

mit Ergänzungen bzw. Änderungen nach der Offenlegung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WR - Reine Wohngebiete

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

1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

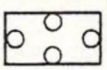
2. Öffentliche Grünflächen "Parkanlage"
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist eine einreihige Strauchbepflanzung gemäß Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind in einem Abstand von ~~1,0~~ ***1,5*** m zu pflanzen.

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

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Die mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind mit einer Artenauswahl entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je ***1,5*** Quadratmeter ist ein Strauch der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

25 % der Grundstücksfläche sind je ***1,5*** m² mit einer Strauchpflanze entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Dabei sind die unter Ziffer 3.1 festgesetzten Pflanzflächen anrechenbar. Des weiteren ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Obstbäume

Malus Communis	Apfelbaum
Pyrus Communis	Birnbaum
Prunus Persica	Pfirsichbaum
Prunus Ceratus	Sauerkirsche

Sträucher
(Mindestgröße 100-150 cm, gemessen über Gelände)

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

Bodendecker und Kletterpflanzen

Hedera helix	***Efeu***
Parthenocissus	***Wilder Wein***
Hydrangea petiolaris	***Kletterhortensie***
Lonicera periclymenum	***Waldgeisblatt***

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen sind innerhalb des Plangebietes mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz gewährleisten.

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** und **WR - Reinen 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 Trauflänge zulässig. Sie müssen von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

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, 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 innerhalb des Plangebietes möglicherweise oberflächennaher Bergbau stattgefunden hat, von dem Einwirkungen auf die Oberfläche ausgehen können.

E. EMPFEHLUNGEN

Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) empfohlen.

Overath, den 24. Mai 1995 ***und 18. Oktober 1995***