11E

Stadt Overath

2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 85 – Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus –

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 Bebauungsplans werden.

1.2 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 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 Bebauungsplans werden.

2. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zulässig.

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

3.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

3.1.1 Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, Hecken und Gehölzbestände sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronentraufen unzulässig.

3.1.2 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit erforderlich gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der

ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden.

3.1.3 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist innerhalb der so  gekennzeichneten Fläche eine Inanspruchnahme durch Befahren, Baustofflagerung und sonstige baubedingte Nutzung nicht zulässig. Die innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche vorhandene feuchte Mulde ist zu schützen und zu erhalten.
Für die Dauer der Bauarbeiten sind die feuchte Mulde und die Obstwiese durch einen Schutzzaun zu sichern.

3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
Für den Oberbelag von Stellplatzflächen, einschließlich deren Fahrgassen und Fußwege, dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Garagen.

3.3 Regenerationsmaßnahmen

Die durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind jeweils nach Abschluß der Inanspruchnahme bzw. vor der Bepflanzung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Bei Fertigstellung dieser Flächen während der Vegetationsperiode ist bis zur Bepflanzung in der nächsten Pflanzzeit ein Gründünger (z.B. Bitterlupinie) einzusäen. Die Wiesen- und Rasenflächen sind sofort nach der Fertigstellung zu begrünen.

3.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.4.1 Als Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Hecken (Hainbuche 80/100) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedungen zulässig.

3.4.2 Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind folgende Arten der Bepflanzung in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu verwenden: Erle und verschiedene Weidenarten z.B. Salix aurita, Salix caprea, Salix purpurea, Salix repens argentea.

3.4.3 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Es können wahlweise folgende Arten angepflanzt werden: Winterlinde und Feldahorn. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen gem. Artenliste zu begrünen.

3.4.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 4 standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ggf. zu ersetzen.

4. Artenliste

Bäume
Hochstamm - Stammumfang mindestens 16/18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Crataegus monogyna	Weißdorn, 200/250 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere, 300/350 cm

Bodendecker, Stauden

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Campanula glomerata	Knäuelglockenblume
Campanula persicifolia	Pfirsichblättrige Glockenblume
Dicentra eximia	Tränendes Herz
Epimedium 'Frohnleiten'	Elfenblume
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Heuchera hybr.	Purpurglöckchen
Hedera helix	Efeu
Hypericum moserianum	Johanniskraut
Iberis saxitilis	Schleifenblume
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lavandula thuringiaca	Buschmalve
Malva moschata	Pappelmalve
Phlox paniculata	Flammenblume
Potentilla 'Klondike'	Fingerstrauch
Rosa 'Weiße Immensee'	bodendeckende Rose
Rosa 'The Fairy'	bodendeckende Rose
Salvia nemorosa	Salbei
Spirea decumbens	Spierstrauch
Symphoricarpos 'Hancock'	Schneebeere
Veronica incana	Ehrenpreis

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. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube/der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein. Diese müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. KENNZEICHNUNGEN

Das Bergamt Düren weist daraufhin, dass im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und dass dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Nach Angaben des ehemaligen Betreibers, der Altenberg AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (beispielhafte) konstruktive Maßnahmen erforderlich:

-starke setzungsunempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodendrainagen,

-ausreichende Trennfugen, vor allem bei größeren Gebäuden.

- Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrundes sowie gegebenenfalls erforderliche bauliche Sicherungsmaßanhmen nachzuweisen, dass eine standfeste Bebauung gewährleistet sein wird.

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 (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. Die Altenberg Metallwerke GmbH weisen als ehemaliger Betreiber der Grube Löderich darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes der ehemalige Wetterschacht der Grube befindet und dieser zum Zwecke einer späteren Nachverfüllung jederzeit zugänglich bleiben muß und nicht überbaut werden darf.

3. Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes gegebenenfalls mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist.

4. Das Landesoberbergamt weist darauf hin, dass für die im Bereich des Plangebietes verlassene Tagesöffnung Bergwerk Lüderich, Nördlicher Wetterschacht, keine konkreten Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Tagesöffnung gemacht werden können. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der Tagesöffnung läßt sich auf Dauer grundsätzlich nicht ausschließen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher die Standsicherheit zu überprüfen.

5. Der Flughafen Köln/Bonn weist darauf hin, dass das Bauvorhaben in einem Gebiet mit Flugaufkommen liegt, so dass Fluglärmbelästigungen nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

E. EMPFEHLUNGEN

Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Dächer empfohlen.

Overath, den 04.04.2001

Wasser, wir wissen

DER AGGERVERBAND

Wie's läuft

Aggerverband · Postfach 34 02 40 · 51624 Gummersbach

Stadtverwaltung
Postfach 13 80
Herr Kosinski

51484 Overath

Stadtverwaltung Overath
Eing. 20. April 2000
10 | 14 | 20 | 32 | 40 | 50 | 51 | 60 | 81
Anlage:

Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)	Auskunft erteilt	Telefon 0 22 61/36-0 Durchwahl 36 - 286	Telefax	Datum
00-00707-wz-nag	Herr Wozniak		02261/36 82 51	19.04.00

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Kommunen über die öffentliche Auslegung von Bauleitplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (gleichzeitig Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 –Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus-

Ihr Schreiben vom 07.04.2000, Az.: 622-00 622-21/85

Sehr geehrter Herr Kosinkski,

auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, dass gegen die o.g. Maßnahme keine Bedenken bestehen. Ich bitte Sie aber, mir die Detailplanung vom Unfang her mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand
Im Auftrag
Liane Nagel
Liane Nagel