Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 85
3. Änderung
Overath - Steinenbrück
„ Altes Zollhaus“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Bau NVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 Bau NVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.2 MI - Mischgebiet (gem. § 6 Bau NVO)

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 Bebauungsplanes 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 zwischen zu lagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden.

3.1.3 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (TTTTT) ist eine Inanspruchnahme durch Befahren, Baustofflagerung und sonstige baubedingte Nutzung nicht zulässig. Die innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche vorhandene Bachlauf und dessen Uferbereich ist zu schützen und zu erhalten.

Für die Dauer der Bauarbeiten sind der Bachlauf 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 - Allgmeinen Wohngebiete ausschließlich Hecken (Hainbuche 80/100) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedungen zulässig.

3.4.2 Innerhalb der mit Signatur ooo festgelegten 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 agentea.

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
Symphoriacarpos Hancock	Schneebeere
Veronica incana	Ehrenpreis

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) und (6) BauO NRW

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. Sie 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 das 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 ggf. erforderliche bauliche Sicherungsmaßnahmen 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/SGB 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 Lüderich daraufhin, 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 ggf. 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 de 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. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelästigungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

E. Empfehlungen

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