Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 85
– Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus –
1. vereinfachte Änderung

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (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 sind.

1.2 MI - Mischgebiet (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 sind.

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

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. Erhalt 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.

3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserdurchlässige Pflastermaterialien verwendet werden. Die Stellplatzflächen sind nur in wassergebundener Oberfläche zulässig.

3.3 Regenerationsmaßnahmen

Die durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme bzw. vor der Bepflanzung abschnittsweise tiefgründig zu lokkern. 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.

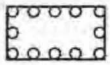
3.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ist je Grundstück ein Obstbaum oder ein einheimischer kleinkroniger Laubbaum gemäß nachfolgender Liste als Hochstamm, 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume
Stammumfang mindestens 16/18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus avium	Vogelkirsche, 300/350 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere, 300/350 cm

3.4.2 Als Einfriedungen sind im Bereich des festgesetzten WA - Allgemeines Wohngebiet ausschließlich Hecken (Hainbuche 80/100) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedungen zulässig.

3.4.3 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.

3.4.4 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 entsprechend der Artenliste zu begrünen.

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
Lavathera 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
Veronica teucrium	Ehrenpreis
Vinca minor	Immergrün

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fassadenteile sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) folgende Schalldämmaße einzuhalten:

● ● ● Lärmpegelbereich IV : Schalldämmaß von $R'_{w,res}$ = 40 dB
◆ ◆ ◆ Lärmpegelbereich III : Schalldämmaß von $R'_{w,res}$ = 35 dB

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Fenster- und Fenstertüren von Schlafräumen nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren. Alternativ sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenster- und Fenstertüren schallgedämmte Wandlüfter zulässig.

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 sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen größer als 30° zulässig. Für bauliche Nebenanlagen und Garagen gelten die Anforderungen bezüglich der Dachform und -neigung nicht.

3. 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
(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB)

1. 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.

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

D. HINWEISE

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

2. 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.

E. EMPFEHLUNGEN

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