Stadt Overath

BEBAUUNGSPLAN NR. 96
OVERATH - HEILIGENHAUS,
WIEDENHOF II-
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

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 MI - Mischgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die gem. Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

2.1.1 Die im Plangebiet als zu erhaltend festgesetzten Obstbäume sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronentraufen unzulässig.

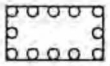
2.1.2 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit erforderlich gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden.

21

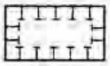
2.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen und KFZ-Stellflächen dürfen nur wasserdurchlässige Pflastermaterialien verwendet werden.

2.3 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind Sträucher gemäß der Artenliste im Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen.

Entlang der 6,5 m breiten Erschließungsstraße sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Artenliste, einreihig, in einem Abstand von 15,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte sind Verschiebungen aufgrund der zur Zeit noch nicht feststehenden Grundstückszufahrten zulässig.

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche 1: Auf der Teilfläche 1 ist ein Krautsaum durch die Ansaat von Landschaftsrasen mit einer Kräutermischung anzulegen.

Teilfläche 2: Auf der Teilfläche 2 sind unterschiedlich hohe- und altersstrukturierte Gehölzpflanzungen stufig zur Mitte hin ansteigend mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen. Je 60 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen. Die Sträucher gemäß der Artenliste sind im Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Teilfläche 3: Innerhalb der Teilfläche 3 ist südlich der festgesetzten Verkehrsfläche (Erschließung des Wiedenhofes) eine einreihige Baumpflanzung in einem Abstand von 15,0 m mit Bäumen 1. Ordnung der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Unterhalb der Baumpflanzungen ist von der nördlichen Begrenzung der Teilfläche 3 in einer Tiefe von 10,0 m und auf der gesamten Länge ein Krautsaum durch die Ansaat von Landschaftsrasen mit einer Kräutermischung anzulegen. Im Anschluß an diesen Krautsaum ist ein Feldgehölz aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je 60 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen. Die Sträucher gemäß der Artenliste sind im Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete sind die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Schnitthecken gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Die Mindesthöhe (Endzustand) beträgt 1,0 m. Bei Grundstücken, die an flächig festgesetzte Grün- und Pflanzflächen angrenzen, wird zu diesen Flächen hin die Anlage einer Hecke nicht zwingend gefordert.

22

3. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung
Hochstamm - Stammumfang mindestens 12/14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Linde	Tilia cordata
Waldkiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Ordnung
Hochstamm - Stammumfang mindestens 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium (nicht als Straßenbaum)

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

Weißdorn	Crataegus laevigata / monogyna
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea

Schnitthecken
(Pflanzabstand 4 Stck/lfm)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Für die flächigen Anpflanzungen können auch Forstwaren verwendet werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

5.1 Reine Wohngebiete

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Wohnbebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

23

5.2 Mischgebiete

Die Höhe der im Mischgebiet zulässigen Bebauung wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

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 mit Dachneigungen von ≥ 30° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Summe der Länge aller Dachgauben und / oder Dacheinschnitten darf auf einer Gebäudeseite maximal 50% der Länge der dazugehörigen Außenwand betragen.

24

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 (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.

La Città Stadtplanung
Köln, den