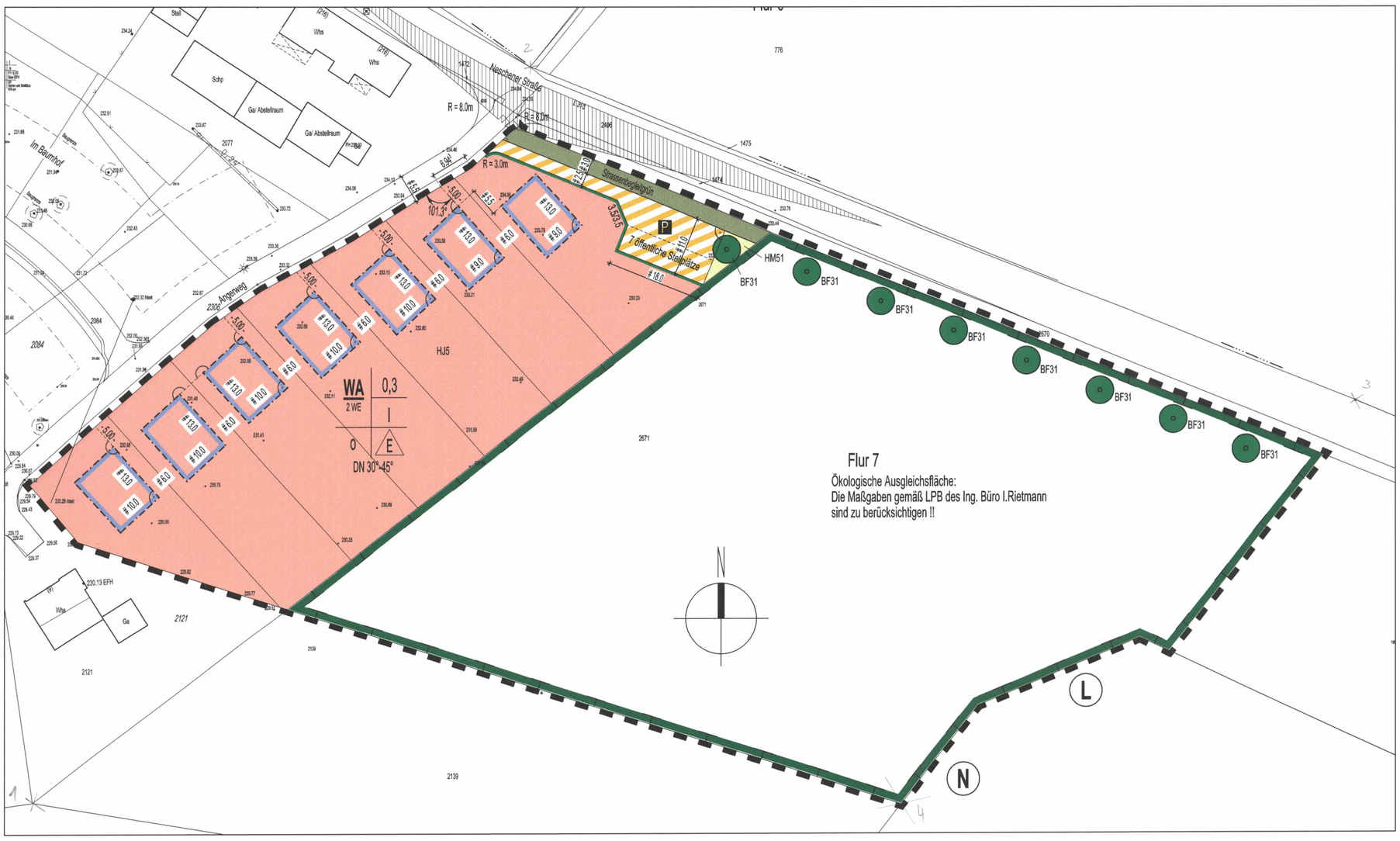
GEMEINDE ODENTHAL

BEBAUUNGSPLAN NR.: 67

ODENTHAL - ANGERWEG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, Abs. 4, 5 und 6, BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Bau NVO und § 1 (6) BauNVO werden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 (2), Punkt 2) nicht zugelassen.

Die Ausnahmsweiseregelung § 4 (3), Punkte 1 bis 5 für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB i.v.m. § 20, 17 (2), 22 und 23 (3) BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.

3. überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Vorsprüngen oder Mauervorlagen/Pfeilern aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,30 m zulässig (§23 (3) BauNVO).

3.2 Die Baugrenzen können bis 2,0 m auf einer max. Länge von 5,0 m der ausgewiesenen Baufläche für Wintergärten und überdachte Terrassen mit einer nur einseitigen geschlossenen massiven Wand überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO). Die Überschreitung darf nur eingeschossig, max. 3,0 m Gesamthöhe und nur zur gartenseitigen Baugrenze unter Wahrung der Abstandsfläche erfolgen (§ 23 (3) BauNVO).

4. Mindestmaß der Baugrundstücke § 9 (1), Nr. 3 BauGB

Baugrundstücksgröße wird auf mind. 500 m² festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten - zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront - unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die mehr als 30 m³ umfassen nicht zulässig.

5.2 Nebenanlagen sind innerhalb des Pflanzgebotes gemäß § 9 (1), Nr. 25 BauGB unzulässig.

6. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

6.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubauren Grundstücksflächen sowie zwischen den seitlichen Baugrenzen und den Nachbargrenzen zulässig (§12 (6) BauNVO).

6.2 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist zur angrenzenden Verkehrsfläche ein Stauraum (Zufahrt) von mind. 5,0 m Länge einzuhalten.

7. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Für die Einzelhäuser werden max. 2 WE festgesetzt.

8. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a u. b BauGB

8.1 Anlage von Grünflächen (HM 51)

Die Flächen sind mit Rasen- oder Staudenrabatten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

8.2 Pflanzung Einzelbaum (BF31)

Auf dem öffentlichen Parkplatz ist 1 Baum I. Ordnung zu pflanzen.

Pflanzliste für Laubbaum I. Ordnung:

Pflanzenqualität. H. 4xv. STU 18 - 20 cm.

Acer pseudoplananus Berg - Ahorn
Quercus petraea Trauben - Eiche
Tilia cordata Winter - Linde

Der Baum ist als Hochstamm (mit Dreibockanlage) zu pflanzen und durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in seinem Bestand zu sichern.

8.3 Neuanlage von Hausgärten (HJ5)

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und unter Verwendung von einheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Auswahl der Gehölze ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen und obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Pflanzenliste für Hausgärten (HJ5)

Laub-, Obst- und Wildobstbäume
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Esche (Frauxinus excelsior), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus x intermedia), Speierling (Sorbus domestica), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Walnuss (Juglans regia), verschiedene Sorten von Apfelbäumen, Birnenbäumen, Kirschbäumen und Pflaumenbäumen.

Sträucher
Flieder (Syringa vulgaris), Felsenbirne (Amelanchier lamarkii), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus mas), Hundsrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus carthartca), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Obststräucher verschiedene Sorten.

8.4 Anlage von extensiver Dachbegrünung

Dächer 0 - 5° von-selbständigen Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen über 30,00 m² sind extensiv zu begrünen (Substrathöhe mind. 6 cm).

8.5 Dauerhafte Pflege

Nach der Pflanzung ist eine dauerhafte Pflege (unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten) zu gewährleisten.

8.6. Zeitfolge für festgesetzte Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Realisierung der Bebauung umzusetzen. Pflanzarbeiten sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

9. Baugestalterische Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau o NW

9.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausgenommen hiervon ist für untergeordnete Bauteile in Verbindung des Wohngebäudes das Flachdach zulässig.

Für Garagen und Carports werden Flachdächer zugelassen.

9.2 Firsthöhe

Die Firsthöhen werden auf max. 8,50 m, senkrecht gemessen auf Bezugspunkt von OKF Erdgeschossfußboden bis OK First festgesetzt.

9.3. Sockelhöhe

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,50 m über dem angrenzenden Rand der Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.

9.4 Dachaufbauten (Gauben etc.) Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur bis zu ⅓ der Gebäudelänge zulässig. Die Einzellänge bei Dachgauben darf 5,00 m nicht überschreiten und nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen. Vom Ortgang muss jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m eingehalten werden.

9.5 Wandhöhe

Die max. Wandhöhe an der Traufe wird mit 4,00 m vom Bezugspunkt OKF - Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut, senkrecht gemessen an der Außenwand, festgesetzt.

9.6 Dacheindeckung und Fassadenmaterial

Die Dacheindeckung bei geneigten Dachflächen ist nur in dunklen Tönen, z.B. dunkelbraun, schwarz, Anthrazit (RAL-Ton 7026, 8019, 8022, 9004, 9011 oder ähnlich) mit Dachpfannen, Zink- oder Kupferfalz zulässig. Weiterhin sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

9.7 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

9.7.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 0,60 m im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der seitlichen Nachbargrenzen bis zur Höhe der vorderen Baugrenze zulässig.
Einfriedungen in den übrigen Bereichen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Als Einfriedungen werden zugelassen:
- Drahtzäune, Gitter in Verbindung mit Hecken
- Sockelmauern nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über dem natürlichen Gelände oder nach Feinplanum der Grundstücksfläche

9.7.2 Straßenböschungen bei Grundstückshöhenversatz müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

9.7.3 Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenfläche nicht zulässig.

9.7.4 Höhenabstufungen an Grundstücksgrenzen werden in Form von Böschungen festgesetzt. Stützmauern oder Pflanzmauern sind, außer wenn sie für die Gebäudekonstruktion bzw. Garagen und Carports topographisch bedingt sind, nicht zulässig, sofern diese die zulässige Sockelhöhe von 0,30 m übersteigen.

9.7.5 Vorgärten sind unter Berücksichtigung der Garagenzufahrt, Hauszuwegung und Stellplatzdarstellung gärtnerisch zu gestalten und dürfen max. zu 50 % versiegelt sein.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 51a LWG NW und wird über das öffentliche Kanalsystem zur Regenrückhaltebecken geführt.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten aus den Möglichkeiten der Bodenschichten nicht empfehlenswert.
Es wird zusätzlich empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschächten mit mindestens 5,00 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z. B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlage zu nutzen.

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt an der L 310 und der Wasserschutzzone III und II A des Trinkwasserschutzgebietes „Große Dhünntalsperre" (Gebietsnummer 4908-04). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei Inanspruchnahme der Flächen oder angrenzend zu beachten.

3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: (02206) 800 39, Fax: (02206) 80 517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

4. Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein vcn Kampfmitteln / Bombenblindgängern vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährleistet werden. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub und Durchführung von Erd-/Bauarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

5. Bauwerksabdichtung

In den bindigen Böden und auf der OK von verwittertem Fels muss mit Auftreten von Schichtenwasser gem. Bodengutachten gerechnet werden. Hierbei können je nach Niederschlagssituation auch erhebliche Wassermengen anfallen.
Für unterkellerte Gebäude und erdberührende Bauteile wird eine Abdichtung nach DIN 18195 oder alternativ nach DIN 18195, T 6 (Weiße Wanne) empfohlen.

6. Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, das im Bereich des Bebauungsplanes schwankende Grundwasserflurabstände vorhanden sind.
Es soll unter Berücksichtigung der Vorgaben § 16 BauO NRW ermittelt und festgelegt werden, inwieweit Kellerausbauten zugelassen werden können bzw. wie sie ggf gegenüber dauerhaft oder nur zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Odenthal am 27.04.2010 als Satzung beschlossen worden.

Odenthal, den 28.04.2010

Bürgermeister

Mitglied des Rates

ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiete
WA / 2Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
DN 30° - 45°	Dachneigung, untere-obere Grenze, z.B. 30° bis 45°

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Straßenbegenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Strassenbegleitgrün
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzung
- Anpflanzen: Baum
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 10 — Wohngebäude mit Hausnummer z.B.: 10
- Nebengebäuden z.B.: Schuppen
- Durchfahrt, Arkade
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- 80,5 — Höhenlage über NN
- Winkel 180°
- Winkel 90°
- # — Parallel
- Messlinie

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BGBl) vom 23.09.2004 i.d.F. der Änderung vom 24.12.2008
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 i.d.F. der Änd. v. 28.10.2008
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 i.d.F. der Änderung vom 11.12.2007
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 i.d.F. der Änderung vom 28.04.2005
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000 i.d.F. der Änd. vom 19.07.2007

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Odenthal, den 31.05.2010

Bürgermeister (Siegel)

Die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Planunterlage 22.04.2009) sowie der geometrisch eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Blankenberg, den 21.12.2010

Unterschrift (Siegel)

Dipl.-Ing. Dietrich, Öff. best. Vermessungsingenieur

Der Fachausschuss hat am 18.10.2007 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss wurde am 02.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Odenthal, den 05.10.2009

Bürgermeister (Siegel)

Der Rat der Gemeinde Odenthal hat am 15.12.2009 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Odenthal, den 16.12.2009

Bürgermeister (Siegel)

Dieser Plan hat in der Zeit vom 11.01.2010 bis 12.02.2010 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 18.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Odenthal, den 15.02.2010

Bürgermeister (Siegel)

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Odenthal am 27.04.2010 als Satzung beschlossen.

Odenthal, den 28.04.2010

Bürgermeister (Siegel)

Die Bekanntmachung der Satzung, durch die der Bebauungsplan rechtswirksam wird, ist am 28.05.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Odenthal erfolgt.

Odenthal, den 31.05.2010

Bürgermeister (Siegel)

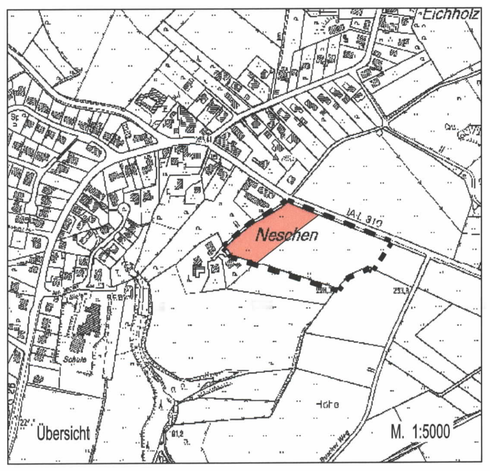
Entwurf und Anfertigung
Heinz Hennes, Stadtplaner

Lohmar, den 24.06.2010

ARCHITEKTENKAMMER NRW, STADTPLANER S 91184, KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

BEBAUUNGSPLAN NR. 67
Odenthal - Angerweg

GEMARKUNG: OBERODENTHAL FLUR: 7 M. 1:500



PLANVERFASSER: HEINZ HENNES ARCHITEKT BDB STADTPLANER LOHMAR