



STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplanes Nr. 143

als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

„Overath – Rappenhohn“

Stand: 21.01.2019

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**seelbacher weg 86
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hhsiegen-staedtebauer.de

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den „Reinen Wohngebieten“ WR wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 1 Wohnung (1 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

1.2 Baugrenzenüberschreitungen, Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

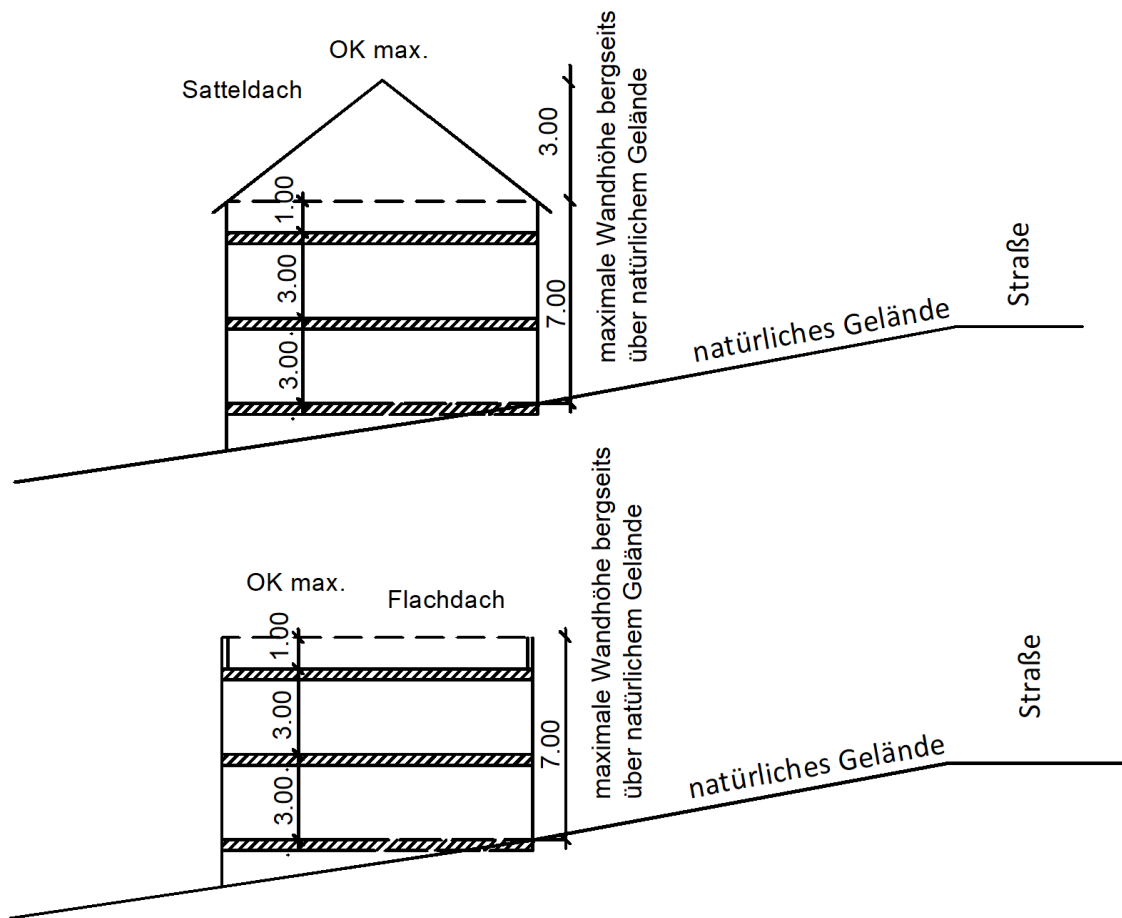
In den „Reinen Wohngebieten“ WR ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) bis zu 1,00 m zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

1.2.3 Wandhöhe

Als maximale Wandhöhe (WH) wird unter Berücksichtigung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ein Maß von 7,00 m festgelegt. Sie wird für jedes Gebäude an der jeweils längsten Gebäudefront in der Mitte der Gebäudelänge /-breite gemessen. Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Wand (sichtbare Fassade) mit der unteren Dachhaut und dem berseitigem natürlichen Gelände. Giebelfelder bleiben bei Satteldächern hierbei unberücksichtigt.



1.2.4 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind nur bei Flachdächern zulässig. Sie dürfen das 2. Vollgeschoss nicht überschreiten.

1.3 Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 350 m² und die Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m² nicht unterschreiten dürfen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Baugestaltung

Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) der Doppelhaushälften jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.

2.2 Dachausführung

Es sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von mindestens 1 m zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer zulässig. Flachdächer, Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige untergeordnete Anbauten und sonstige Nebenanlagen sind zu begrünen.

Bei Gebäuden mit Satteldach sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einer Einzelbreite von maximal 3 m zulässig. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachaufbauten grundsätzlich unzulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie eine Einzelbreite von maximal 3 m nicht überschreiten. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten.

Mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist vom Schnittpunkt der Giebelaußenkanten mit der Dachhaut ein Abstand von min. 1,25 m einzuhalten.

Zwischen Hauptfirst und der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Als Dacheindeckungsmaterial sind bei den geneigten Dächern nur nicht reflektierende Materialien in dunklen Farbtönen zulässig. Rote oder hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen für Solarnutzung (z.B. Sonnenkollektoren) sind hiervon ausgenommen.

3. HINWEISE

3.1 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

3.2 Bodenschutz

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3.3 Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

4. EMPFEHLUNGEN

4.1 Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

4.2 Bauzeitenbeschränkungen

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).