

STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 168 „Auf'm Steinacker“

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet –

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1),
- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie
- Tankstellen (Nr. 5)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen/ Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

- 2.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO) **[die geplanten Straßenhöhen werden im weiteren Verfahren ergänzt]**
- 2.2 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) gilt bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) gilt bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut und bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attika. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), durch Aufzug-, Fahrschächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) um bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der Teilgebiete WA 2 und WA 6 darf die Länge der Gebäude 22,0 m nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer, Loggien sowie Sonnenschutzeinrichtungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 1,6 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und zur

Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4.2 Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Stellplätze, Garagen, Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb der Teilgebiete WA 2 und WA 6 sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 5.2 Innerhalb der Teilgebiete WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie außerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nicht zulässig.
- 5.3 Garagen und Carports sind seitlich der Hauptgebäude zu errichten. Eine teilweise Vor- und Rückversetzung gegenüber der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes ist zulässig. Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche dabei jedoch einen Mindestabstand von 3,5 m und Carports einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Unzulässig ist eine Anordnung, bei der die Garage oder der Carport mit der gesamten Außenwand vor der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes liegt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Oberirdische Stellplätze inkl. Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.
- 6.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

7. Fläche und Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Ortsrandbegrünung anzulegen. **[Pflanzliste und Pflanzqualitäten werden im weiteren Verfahren ergänzt]**
- 7.2 In den Teilgebieten WA 2 und WA 6 sind entlang der an die Stellplatzanlagen angrenzenden Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gartenbereichen Sichtschutzhecken zu pflanzen.

Diese Hecken sind

- als geschlossene, standortgerechte Laubgehölzhecke aus heimischen Arten,
- in einer Breite von mindestens 1,0 m und höchstens 1,5 m sowie
- auf eine Höhe von mindestens 1,8 m und höchstens 2,0 m auszuführen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wenn die topographischen Verhältnisse dies nicht zulassen, ist bei der Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise eine Abweichung von bis zu 1,0 m zulässig. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Bei gleichzeitiger Planung ist eine frühzeitige Abstimmung beider Grundstückseigentümer empfehlenswert.

2. Dachausrichtung
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Satteldächer sind mit einer Firstrichtung von 90 Grad zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen (giebelständig).

3. Dacheindeckung
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

4. Fassadengestaltung
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig.

5. Müllstandorte
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Standplätze für Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen.

6. Einfriedungen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

6.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen in Form von Zäunen nur zulässig, wenn es sich um offene Zäune handelt (d.h. keine Verwendung von Sichtschutzbändern u.ä.) und diese mit Hecken hinterpflanzt werden. Mauern, Gabione und sonstige massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

6.2 Die Höhe von Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien darf 1,6 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist die Höhe über der angrenzenden fertigen Geländeoberfläche.

- 6.3 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind mit einem Mindestabstand von 0,25 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzonen 2B und 3 der Naafbachtalsperre (Nr. 510814). Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.

D HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

Eine Garantie auf das Nicht-Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

3. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 (Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen). Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

4. Baumschutz

Die in der Nähe der Eingriffsbereiche vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu schützen. Dazu sind die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18920

anzuwenden. Alle Arbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen wie etwa mechanische Beschädigungen durch Baumaschinen, Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen müssen vermieden werden. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baumwurzeln mit einem Durchmesser über 5 cm verletzt oder durchtrennt, sind die Schnittstellen z.B. mit Baumwachs ordnungsgemäß zu versorgen.

5. Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung und Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzentnahmen sowie Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z. B. Entfernung von Gebüsch oder höherer Krautvegetation) ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Bei Gehölzentnahmen im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28./29. Februar können zudem Winterquartiere von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Ökologische Baubegleitung

Sofern die Bauzeitenbeschränkung nicht eingehalten werden kann, ist vor Eingriffen in Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände eine fachgutachterliche Kontrolle im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Festgestellte besetzte Niststätten sind bis zum Abschluss der Aufzucht zu sichern; nachgewiesene Fledermaus-Tagesquartiere sind erst nach eigenständigem Verlassen freizugeben.

Vorsorgende Entwässerungsplanung

Die Entwässerungsplanung ist so auszugestalten, dass Beeinträchtigungen von Amphibien durch eine schadlose Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in ein vorhandenes Gewässer vermieden werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Vorkommen des besonders geschützten Feuersalamanders.

6. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. Verwendung von Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Informationen sind unter rbk-direkt.de unter dem Suchwort „Ersatzbaustoff“ zu finden.

8. Solaranlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden sind gemäß § 42a BauO NRW Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben.

9. DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Overath vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.