



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen
• Betrieb des Bebauungsverwertes (Nr. 1),
• sonstigen nicht störenden 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)

1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.1 Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen
• Vergnügungsstätten (Nr. 1) sowie
• Tankstellen (Nr. 2)
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2.3 Im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Olper Straße ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 ff BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen/ Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) gilt die Oberkante des Firstes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) gilt die Schnittlinke zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) gilt die obere Dachabschluss. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.5 Die festgesetzten Firsthöhen (FH) und Gebäudeoberkanten (OK) dürfen durch die dem Bauwerk unmittelbar technisch verbundenen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), durch Aufzug-, Fahrstühle und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

2.6 Die Oberkante des Fertigfußbodens der untersten Geschoss Ebene (OKF) ist mindestens in der zeichnerisch festgesetzten Höhe in Meter über NN herzustellen. Unterhalb dieser Höhe dürfen keine Geschosse, Aufenthaltsräume oder Nebträume angeordnet werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten einer Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zugelassen werden, sofern die nicht durch Gebäude überbaute Geländeoberfläche dauerhaft wird.

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

Unterdeckerte Bauteile und Verbauungen wie Erker, Balkone, Überdachungen, Vordächer 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. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen sind außerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen und überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Quartiersplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf dem zeichnerisch festgesetzten Quartiersplatz ist u.a. eine Spielplatzfläche zu errichten.

6. Grünordnerische Maßnahmen

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberirdische Stellplätze inkl. Zufahrten sind in einer wasserdrücklichen 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.

6.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der kanalisierte Bachlauf zu renaturieren. Hierzu sind die vorhandenen technischen Ufer- und Sohlenbefestigungen rückzubauen.

6.2 Flächen und Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 25 % der Fläche des zeichnerisch festgesetzten Quartiersplatzes sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und/or Rasen zu begrünen. Dabei sind insgesamt mindestens sechs Bäume gemäß der in der Pflanzliste A (siehe Anlage) aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Baum-scheibe von mindestens 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mindestens 12 m³ zu schaffen. Um die Bäume vor mechanischen Verletzungen zu schützen, ist ein Anfahrtsschutz anzurichten.

6.2.2 Flachdächer sind extensiv mit einem Substratlaub von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräuteransammlungen bzw. standortgerechte Staudenmixturen zu verwenden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit der Bezeichnung „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu-gunsten der Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes sowie mit einem Leitungsrecht zu-gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

z.B. 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
TH 108,8	Trauhöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH)
z.B. FH 113,4	Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH)

z.B. OK 110,4

z.B. OFK 97,5

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFÄLCE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: **MV** Mischverkehrsfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRUNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

SD Satteldach FD Flachdach

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRIFTLICHE ÜBERNAHME

Künftiger Gewässerunterhaltungskorridor (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 97 LWG)

Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 FStRg)

Umgrenzung des geplanten Überschwemmungsgebietes (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 78 und 78a WHG)

3. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung der DIN 4149 „Karte der Einbaubereiche und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) und der BGR-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. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzproduzierend sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Die Entfernung baulicher Anlagen (hier Brücke) ist ebenfalls außerhalb der Vogelüberwinterungszeit durchzuführen. Der Rückbau des Pools ist außerhalb der Überwinterungszeit von Amphibien, also in der Zeit von 1. Oktober bis 15. Februar durchzuführen.

Ist die Bautenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar, kann z.B. über eine ökologische Bauplanung überprüft werden, ob aktuell genutzte Vogelstätten oder Fledermausverbüste in Baum- oder Gehölzbeständen sowie sonstigen betroffenen Bereich vor kommen. Sollten Bruth- oder Aufzuchtaktivitäten von Vogelarten angetroffen werden, ist die betreffende Vogelart zu entdecken und zu schützen. Bei Vogelarten, die selbstständig sind bzw. bei Vogelarten, deren Bruch und Ohrhut der Eltern verlassen haben, können Fledermausindividuen täglich Verstecke dagegenüber selbstständig verlassen. Im Fall von massenhaften Fledermaus-Funden mit immobilen Jungtieren (Wochenstube) während der Baumaßnahmen müssen die Baurbeiten sofort eingestellt werden. Die Untere Landschaftsbehörde ist dann sofort zu verständigen, um das weitere Vorgehen zur Vermeidung von Totungen abstimmen.

Als allgemeine Maßnahmen zum Artenschutz wird im Hinblick auf den Insekten- und damit auch Fledermaus-Schutz die Verwendung entsprechend fachlicher Lampen und Leuchtmittel („Fledermausleuchten“) (Karte Standort zu Seite 1 nach oben „Insekten- und Fledermausleuchten“) empfohlen. Weitere Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von LED-Leuchtmitteln, mit geringerer Blaulicht- oder UV-Anteil, die Vorgaben des Leitfadens zur Neugestaltung und Umrisse von Außenflächen (Leitfaden „Neugestaltung und Umrisse von Außenflächen“ des Bundesamtes für Naturschutz sollen hierbei berücksichtigt werden (Link mit URL: <https://www.bfn.de/fledermaus/bfn/service/dokumente/skripten/skript43.pdf>).

Aus allgemeinen Artenschutzgründen wird eine ökologische Bauplanung zur Vermeidung möglicher Totungen von Amphibien beim Rückbau des Swimmingpools empfohlen, auch wenn die Arten nicht planungsrelevant sind und kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BGB erfüllt würde.

5. Verwendung von Mutterböden

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

6. Verwendung von Recyclingmaterial

Da im Plangebiet steh- und gründnasste Böden anstehen und Teile als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind, ist die Verwendung von Recyclingmaterial nur nach vorheriger Prüfung und Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises möglich. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel ist hierfür einzuhalten.

7. Klima- und Hitzeschutz beim Bau

Durch eine außenliegende Verschattung an Bauten kann die Aufheizung und der Energieaufwand für das Kühl-en/Wärmen in einem Gebäude minimiert werden.

Eine selbstverschattende Bauweise, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände und geeignete Fensteröffnungen mit einprägsamen, bautechnisch unauffälligen, wärmefreien und sauberen Lösungen werden von verschiedenen Herstellern (z.B. Fa. Schwegler) angeboten.

8. 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.

E. ANLAGE

Pflanzliste A (Bäume)

Acer campestre 'Green column'

Acer rubrum

Amelanchier arborea 'Robin Hill'

Carpinus betulus

Celtis occidentalis

Conus mas

C