STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 158

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. 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)

1.2 Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

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

1.2.2 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. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen/ Höhenlage

(§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.2 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Firshöhen (FH) gilt die Oberkante des Firstes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.3 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

2.1.5 Die festgesetzten Firshöhen (FH) und Gebäudeoberkanten (OK) dürfen 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.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten kann ausnahmsweise eine 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 begrünt wird.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Erker, Balkone, Überdachungen, Vordächer sowie Sonnenschutzrichtungen 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. Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

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

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind sämtliche baulichen Anlagen und Versiegelungen unzulässig.

6. Quartiersplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

7. Grünordnerische Maßnahmen

7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1.1 Oberirdische Stellplätze inkl. Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.

7.1.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

7.1.3 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.

7.2 Flächen und Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2.1 Mindestens 25 % der Fläche des zeichnerisch festgesetzten Quartiersplatzes sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und/ oder 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 Baumscheibe von mindestens 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mindestens 12 m³ zu sichern. Um die Bäume vor mechanischen Verletzungen zu schützen, ist ein Anfahrtschutz anzubringen.

- 7.2.2 Flachdächer sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

8. 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 zugunsten der Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

9. Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift: $R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Die zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a [dB] sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

- 9.2 Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen Beurteilungspegel von 45 dB(A)/ maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. 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.

2. Fassadengestaltung

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig.

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

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

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

Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur zulässig, wenn es sich um offene Zäune handelt (d.h. keine Verwendung von Sichtschutzbändern u.ä.) und diese mit Hecken hinterpflanzt werden.

C. 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. 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. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

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

Ist die Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar, kann z.B. über eine öko-

logische Baubegleitung überprüft werden, ob aktuell genutzte Vogelniststätten oder Fledermausverstecke in Baum- oder Gehölzbeständen sowie sonstigen betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vogelarten angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Jungtiere selbstständig sind bzw. (bei Nestflüchtern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können. Fledermausindividuen können Tagesverstecke demgegenüber selbstständig verlassen. Im Fall von massenhaften Fledermaus-Funden mit immobilen Jungtieren (Wochenstube) während der Baumaßnahmen müssen die Bauarbeiten sofort eingestellt werden. Die Untere Landschaftsbehörde ist dann sofort zu verständigen, um das weitere Vorgehen zur Vermeidung von Tötungen abzustimmen.

Als allgemeine Maßnahmen zum Artenschutz wird im Hinblick auf den Insekten- und damit auch Fledermausschutz die Verwendung entsprechend fachlich anerkannter Lampen und Leuchtmittel empfohlen (keine Streuung zur Seite / nach oben, „insekten- und fledermausfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil). Die Vorgaben des „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz sollten hierbei berücksichtigt werden (s. Link mit URL: <https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>).

Unter allgemeinen Artenschutzaspekten wird empfohlen, Nisthilfen z.B. für Sperlinge und Schwalben sowie Fledermauskästen bei der Planung von Gebäuden unter Hinzuziehung von Fachkundigen von vorneherein mit einzuplanen. Bautechnisch unauffällige, wartungsfreie und saubere Lösungen werden von verschiedenen Herstellern (z.B. Fa. Schwegler) angeboten.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

D. ANLAGE

Pflanzliste A (Bäume)

Acer campestre 'Green column'	Schmalkroniger Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin hill'	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Malus hybrid 'Evereste'	Zier-Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche Tiefurt
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sophora japonica	Schnurrbaum
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schmalkronige Mehlsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde
Ulmus – Hybride 'New Horizon'	Ulme

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen