



STADT OVERATH

Innenbereichssatzung „Brombach, Melessen / Ufermühle“

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Mit Rotmarkierungen nach Offenlage

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird sowohl für die Einzel- als auch die Doppelhäuser mit zwei Wohnungen festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

In begründeten Ausnahmefällen kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 1 BauGB geprüft wird.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Für das kreuzende Gewässer (Lennefe) sind im Geltungsbereich ab der Böschungsoberkante des Gewässers, jeweils an beiden Seiten, Gewässerrandstreifen von jeweils 5,0 m Breite auszuweisen. Diese sind von Bebauung freizuhalten.

4. Hochwasserschutz nach WHG

Einzelne Teilbereiche liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie in Hochwassergefahrengebieten des Landes NRW. Hierzu zählen der südliche Bereich des Lennefer Bachs sowie der Uferbereich der Sülz. Im Falle eines Hochwassers können einzelne Teile des Plangebietes sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes überflutet werden.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind Aufenthaltsräume in Kellergeschossen unzulässig. **D.h. jedes weitere Vorhaben muss weiterhin gemäß § 78 WHG geprüft werden.**

Gemäß § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches in Überschwemmungsgebieten untersagt.

In Einzelfällen kann eine Befreiung unter bestimmten Voraussetzungen, welche gemäß § 78 Absatz 5 WHG geregelt sind, von der o.g. Untersagung erteilt werden.

Innerhalb der Hochwassergefahrengebiete sind Vorhaben in einer hochwasserangepassten Bauausführung auszuführen.

5. Regenerative Energien

Bei der Errichtung von Neubauten und Dacherneuerungen sind regenerative Energien zu nutzen. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.

6. Artenschutz/ Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Vögel, Fledermäuse)

Die Fällung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen Mitte November bis Ende Februar erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Vögel, insbesondere die Vogelarten Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Star und Turmfalke, während ihrer Brut- und Fortpflanzungszeit, sowie keine Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit, gestört werden. Um den Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten zu vermeiden.

V 2 Beleuchtung

Bei der Neuinstallation der Beleuchtungen von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend darf das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend darf nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-)

Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke muss so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

Hinweise

Vorgehen Abrissarbeiten bzw. Dachsanierung bezüglich Fledermäuse

Für Abrissarbeiten bzw. die Dachsanierung ist eine Umweltbaubegleitung zu empfehlen.

Bei Abriss im Winter:

Das Dach ist vorsichtig von Hand aufzunehmen und auf Fledermäuse ist zu achten. Bei Besatz werden die Bauarbeiten in einem 5-m-Umkreis gestoppt. Die Umweltbaubegleitung und die Untere Naturschutzbehörde sind zu benachrichtigen.

Bei Abriss im Sommer bzw. während der Aktivitätszeit (März bis Mitte November):

Es wird eine 2-malige Ausflugkontrolle mit Bat-Detektoren max. 1 Woche vor Abriss durchgeführt. Die Ausflugkontrolle ist abends bei geeigneter Witterung (kein Regen, kein starker Wind), 1 Stunde vor bis 1 Stunde nach Sonnenuntergang durchzuführen. Bei Besatz sind die Umweltbaubegleitung und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Starkregengebiet

Im Hinblick auf Starkregenereignisse wird darauf hingewiesen, dass laut Starkregenkarte (siehe Planzeichnung) im Plangebiet bei Starkregen überflutete Bereiche auftreten können. Bei der Errichtung von baulichen Vorhaben sind entsprechende starkregenschützenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Innerhalb des beidseitig 5 Meter breiten Gewässerunterhaltungskorridors gemäß § 97 LWG dürfen bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Unter Anlagen im Sinne des Wasserrechts sind nicht nur Gebäude, sondern z.B. auch Stellplätze, Befestigungen mit Rasengittersteinen u.Ä., Anschüttungen und Zäune zu zählen.

Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Wasserhaltungsgewässer

Innerhalb des festgesetzten Bereiches ist aufgrund der Tallage mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, deshalb können im Zuge künftiger Bauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden.

Tiefreichende Bohrungen — wie beispielsweise Erdwärmesonden-Bohrungen — können aufgrund ungünstiger Grundwasserdruckverhältnisse (Arteser) vor Ort und aufgrund von in Teilbereichen anstehenden, verkarstungsfähigen Gesteinen risikobehaftet sein.

Arbeiten in grundwasserbeeinflussten Bodenschichten und temporäre Grundwasserabsenkungen gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) stellen Benutzungen dar, die generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedürfen. Dauerhafte Maßnahmen zur Absenkung von Grundwasser sind generell nicht zulässig.

Schallschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der, in der 122. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz im September 2011 „Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)“ entwickelten LAI-Planungszone und unterhalb der An- und Abflugrouten. Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Nachts sind Pegel bis zu 50dB(A) LAeq, Nacht, zu erwarten. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schalldämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.

Ein- und Ausgleichsfinanzierung

Die Realisierung der Satzung und damit die Überbauung bzw. Versiegelung von bisherigen Grünflächen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die so weit wie möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Bei Neubauvorhaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die negativen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.