Stadt Overath, 4. Änderung B-Plan Nr. 124/1
Overath – Immekeppel, Lindlarer Straße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen nach Offenlage als Roteintrag

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Mauern und Zäune als Grundstückseinfriedungen sowie Stützmauern einen Abstand von mindestens 0,50 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten müssen. Frei wachsende Hecken als Grundstückseinfriedung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzupflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

3.1.1 Dachform/Dachneigung

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig; auf untergeordneten Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Ortgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,5 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3 Dacheindeckung

Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachstein, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig.

3.1.4 Fassaden

Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz und Metall (nicht spiegelnd oder reflektierend) zulässig. Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

3.2 Gestaltung und Nutzung von Außenanlagen

3.2.1 Stützwände

Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und Mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

HINWEISE

1. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebender Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Wegen der Meldung von Wochenstuben der Zwergfledermaus im näheren Umfeld des Plangebietes sollten Baukräne (im Sinne eines Turmkranes) zur Vermeidung von Kollisionen in der Zeit vom 1.Mai bis 15. August nur am lichten Tag (Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang) betrieben werden.

3. Das Plangebiet ist durch Fluglärm vorbelastet. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn. Bei der Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile sind die Anforderungen der DIN 4109 zu beachten. Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagesschutzzonen“ und eine „Nachtschutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe der gesetzlichen „Nachtschutzzone“ des Flughafens Köln/Bonn. Hierdurch ist im Planbereich mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2. FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R wRes = 35 dB(A) vorzusehen.

4. Mit Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung treten die entsprechenden überplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 124/1 zurück.