Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 BauNVO) zulässig. Die Anlagen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 BauNVO).

Ebenso werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr.1 i.V.m. § 4 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung um bis zu 50% durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zulässig.

1.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 22 BauNVO sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig (§ 16 i.V.m. § 22 BauNVO). Die maximale Gebäudelänge beträgt 16,0 m für Einzel- und 20,0 m für Doppelhäuser (abweichende Bauweise).

Wenn im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 aufgrund des Höhenunterschiedes zum umgebenden (ursprünglichen) Gelände ein Kellergeschoss im Rahmen der Vorschriften des § 2, Abs. 5 BauO NRW als zusätzliches Vollgeschoss anzurechnen ist, so kann dieses im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzte Firsthöhe eingehalten wird.

1.2.3 Höhenlage der Wohngebäude

§9 Abs.3 BauGB

Die maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des vorhandenen, im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Geländes. Die Bezugspunkte werden anhand der vorhandenen, vor Baubeginn zu ermittelnden Höhen ü.NN. im Bereich des geplanten Gebäudes durch Interpolation errechnet und dokumentiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFH) höchstens 0,50 m über dem, oben näher bezeichneten, vorhandenen Geländeniveau liegen, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFH) höchstens 2,00 m über dem, oben näher bezeichneten, vorhandenen Geländeniveau liegen.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird mit zwei Wohnungen festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der im Plan dafür vorgesehenen Standorte bzw. außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn aus der Grundstückseinteilung, der Gebäudestellung auf dem Grundstück oder der vorgesehenen Freiflächengestaltung eine andere Anordnung städtebaulich vertretbar ist und wenn negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Straßenbild vermieden werden.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – Müllstandorte, Gartenhäuser, etc. zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind. Sofern sie mehr als 30 m³ umfassen sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Ausnahmsweise sind Stellplätze für Mülltonnen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind und negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Straßenbild vermieden werden. Abfallbehälter sind, sofern sie außerhalb der Gebäude aufgestellt werden, sichtgeschützt aufzustellen. Im Bereich der Wendeanlage ist ein Abstand zur Straße von min. 1,0 m einzuhalten.

1.5 Grünordnung und Naturschutz

§ 9 Abs. 20 und 25 BauGB

1.5.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Die im südlichen Bereich, am Plangebietsrand vorhandenen Einzelbäume, Hecken und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist westlich des südlichen Baufensters mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 1 zu ergänzen. Auch für Ersatzpflanzungen bei Ausfällen im Bestand sind diese Arten zu verwenden. Bei Baumaßnahmen sind die vorhandenen Einzelbäume, Hecken und Gehölzbestände gemäß DIN 18920 zu schützen. Der Bereich entlang der Kronentraufkante ist während der Erschließung deutlich sichtbar abzugrenzen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronentraufen unzulässig.

Pflanzenauswahlliste 1: Bodenständige Gehölze

Bäume: Hochstamm o. Stammbusch, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., 60-100, o.B.	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
unus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

1.5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden ist zu vermeiden. Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich der Gärten und Grünflächen später wieder einzubauen.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes werden Nebenanlagen und Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen, z.B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton und Asphalt sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen oder Terrassen, sind unzulässig.

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

1.5.3 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 3 Einzelbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt durch Hochstämme der Qualität H. 3xv. STU 18-20 cm. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen. Es können Arten der folgenden Gehölzartenliste 2 verwendet werden.

Pflanzenauswahlliste 2 : Standortgerechte Laubbäume
Einzelbäume , Hochstamm, 3 x v, 18-20 cm Stammumfang, m.B.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Formen)	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata (in Formen)	Winter-Linde
Tilia platyphyllos (in Formen)	Sommer-Linde

Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste 2 oder ein Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 3 zu pflanzen.

Pflanzenauswahlliste 3: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm) - Mindestqualität: Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, aAls Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Äpfel:	Danziger Kantapfel, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel, Weißer Klarapfel, Berlepsch, Goldparmäne, James Grieve, Herbstrenette, Gelber Edelapfel
Birnen:	Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Conference, Esperens Herrenbirne, Winterbergamotte, Gellerts Butterbirne,
Kirschen und Zwetschgen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Geisepitter, Schwarze Herzkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetschge

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze zu bevorzugen.

Für die Gehölzpflanzungen sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gemäß der DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Hierzu gehören insbesondere ein ausreichendes Wässern und die Überprüfung der Verankerung. Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die Maßnahmen 1 und 2 werden zur nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durchgeführt. Die Pflanzungen auf den Grundstücken (Maßnahme 3) erfolgen abschnittsweise zur nächsten Pflanzperiode nach erfolgter Rohbauabnahme für das jeweilige Grundstück.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

2.1 Gestaltungsfestsetzungen

Für die Fassaden sind Naturstein- und Klinkerimitationen sowie spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien nicht zulässig.

Für die Wohngebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° und einer Dacheindeckung mit ausschließlich nicht reflektierenden Materialien in dunklen Farbtönen, z.B. dunkelbraun, anthrazit oder schwarz, zulässig. Rote oder hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Metalldächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn nicht reflektierende, abriebfreie Materialien Verwendung finden. Gründächer haben ebenfalls die festgesetzte Dachneigung einzuhalten. Ausgenommen sind Dachflächen von Wintergärten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einer Einzelbreite von maximal 3 m sind zulässig. Sie dürfen eine Länge von insgesamt einem Drittel der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Es ist ein seitlicher Abstand vom Schnittpunkt der Giebelaußenkanten mit der Dachhaut bis zum Dachaufbau oder Dacheinschnitt von min. 1,25 m einzuhalten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene und Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwischen Hauptfirst und der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Solaranlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

Bei der Errichtung von Doppelhaushälften sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Wandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Die aneinander gebauten Gebäude müssen bezüglich der Dächer die gleiche Farbe aufweisen.

Einfriedungen zu den öffentlichen Erschließungsbereichen hin sind nur als senkrechte Holzlatten, Metallstab- oder Maschendrahtzäune bzw. Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Bereich der Wendeanlage ist ein Abstand zur Straße von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Einfriedungen der Baugrundstücke so vorzunehmen, dass die vorhandenen Gehölze nicht geschädigt werden.

Fortsetzung Textliche Festetzungen

Private Stützmauern sind nur in einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind als Trockenmauern aus Natursteinen herzustellen oder mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.
Die aufgeführten Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

3. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Dächer empfohlen. Der Anteil an Koniferen sollte 20% nicht übersteigen.

3.1 Altlasten

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Overath, die Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft sowie Umweltvorsorge des Rheinisch-Bergischen Kreises sowie die Bezirksregierung Köln Dezernat 53 umgehend zu informieren.

3.2 Kampfmittel

Werden bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden, weist der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.3 Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz sind beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Gründungsempfehlungen / Erdarbeiten / Wasserhaltung / Sicherung des Bauwerks gegen Wasser

Um die generelle Baugrundsituation des Projektstandortes "Kreutzhäuschen" in Overath zu erkunden, wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten angefertigt. Demnach sind Baugrubenböschungen für Ver- und Entsorgungsleitungsgräben grundsätzlich in Abstimmung mit DIN 4124 anzulegen. Für die anstehenden Schichten gelten folgende Böschungsneigungen:
Auffüllung < 45° /// Schluff < 45° /// verwitterter Tonstein < 60°

Freie Wandhöhen der Baugrubenböschungen sind auf 3,0 m zu limitieren. Es ist ein lastfreier Schutzstreifen an der Böschungsschulter von 1,5 m einzuhalten.

Die geplanten Einfamilienhäuser sollten auf dem dichten, verwitterten Tonstein (Lastboden) gegründet werden, der in unterschiedlichen Tiefen ab 1,9 m u.GOK aufgeschlossen wurde.

Das Wasser ist über Baudränagen einem Pumpensumpf zuzuleiten, von wo es fachge-recht aus der Baufläche abgeleitet werden kann. Da im Sohlbereich geringdurchlässige Schichten anstehen, wird eine Flächen- und Ringdrainage nach DIN 4095 empfohlen, um gegen den Baukörper drückende Wasseransammlungen zu vermeiden.