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 Firsthöhen (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 Firsthöhen (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.

2.1.6 Die Oberkante des Fertigfußbodens der untersten Geschossebene (OKF) ist mindestens in der zeichnerisch festgesetzten Höhe in Meter über NHN herzustellen. Unterhalb dieser Höhen dürfen keine Geschosse, Aufenthaltsräume oder Nebenräume angeordnet 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 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. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

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

5. Quartiersplatz
(§ 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)

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

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

6.1.3 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. Für eine Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

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

6.2.1 Mindestens 25 % der Fläche des zeichnerisch festgesetzten Quartiersplatzes sind mit standortgerechten und heimischen 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 Anfahrtsschutz anzubringen.

6.2.2 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 und heimische Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte und heimische Staudenmischungen zu verwenden.

7. <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u>
(§ 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.

8. <u>Schallschutz</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 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 = La – 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 La [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.

8.2 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. <u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</u>
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. <u>Anbaubeschränkungszone an der Bundesautobahn 4</u>
(§ 9 Abs. 2 FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
Anlagen der Außenwerbung:
Werbeanlagen in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße BAB in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen - auch an der Stätte der Leistung oder bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten - einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Auf § 33, 46 StVO wird verwiesen.

Photovoltaikanlagen:
Gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn dem Fernstraßen-Bundesamt anzuzeigen. Insbesondere darf von der Anlage keine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB durch Blendwirkung ausgehen. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten oder einen anderen wissenschaftlich fundierten Nachweis zu belegen und in Form von ggf. notwendigen Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.

2. Überschwemmungsgebiet
(§§ 78 und 78a WHG)

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Holzbachs. Die Verbotstatbestände (z.B. Errichtung baulicher Anlagen, Mauern/ Wälle und Anschüttungen) gemäß § 78 und § 78a WHG sind zu beachten.

3. Gewässerunterhaltungskorridor
(§ 97 LWG)

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten beidseitig 3,0 m breiten Gewässerunterhaltungskorridors gemäß § 97 LWG dürfen bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts (z.B. Carports, Gartenhäuser, Befestigungen, Zäune, Mauern, Anschüttungen) nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

C. 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.

D. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overat@lvr.de, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmerin und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

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 Bohrlochdetektion 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 ökologische 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 selbständig 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.

Aus 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.

Aus allgemeinen Artenschutzgründung wird eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung möglicher Tötungen von Amphibien beim Rückbau des Swimmingpools empfohlen, auch wenn die Arten nicht planungsrelevant sind und kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst würde.

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

Da im Plangebiet stau- und grundnasse Böden anstehen und Teile als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind, ist die Verwendung von Recyclingmaterial nur nach vorhergehender 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 Kühlen/ Wärmen in einem Gebäude minimiert werden.

Eine selbstverschattende Bauweise, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände und geeignete Lüftungsmöglichkeiten, kann eine Kühlung mittels Klimaanlage überflüssig machen.

Helle, nicht speichernde Materialien auch für Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen schützen vor Aufheizung.

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’	Schmalkroniger Feld-Ahorn
Amelanchier arborea ‘Robin hill‘	Schnee-Felsenbirne
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus hybrid ‘Evereste’	Zier-Apfel
Prunus padus ‘Schloss Tiefurt‘	Traubenkirsche Tiefurt
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Sorbus intermedia „Brouwers“	Schmalkronige Mehlbeere
Tilia cordata ‘Greenspire’	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatterulme

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